

TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNİN NOTERLERDE DÜZENLENMESİ^(*)

Elif BİLEN^(**)

Öz

Taşınmaz mülkiyetinin devri borcu doğuran sözleşmeler, resmi şekilde yapılması gereken işlemlerdir. Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinde yapılan değişiklikle ve Noterlik Kanunu'na 61/A maddesinin eklenmesiyle tapu müdürlüklerinin yanısıra noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmiştir. Noterlerin hukuki sorumlulukları, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemelerinden kaynaklanan zararlardan da sorumlu olacakları şekilde genişletilmiştir.

Bu çalışmada noterlik kavramı, noterlerin görevleri, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ve tapu sicilinin tutulmasında Devlet'in sorumluluğu konuları açıklanmıştır. Taşınmaz satış sözleşmeleri ile ilgili diğer ülke uygulamalarından örneklerle değerlendirilmiştir.

Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemelerine ilişkin olarak başvuru, sözleşmenin hazırlık işlemleri ve sözleşmenin yapılması aşamaları hakkında ayrıntılı bilgiler verilmiştir. Noterlerin düzenleyecekleri taşınmaz satış sözleşmelerinden kaynaklanabilecek sorumlulukları incelenmiştir. Taşınmaz satış sözleşmesi ile ilgili yapılan yeni düzenlemelerin mevcut duruma etkileri, olumlu ve olumsuz yönleri üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler

Noter, Noterlik Kanunu, Taşınmaz, Tapu Sicili, Taşınmaz Devri, Taşınmaz Satış Sözleşmesi, Resmi Şekil, Yetki, Sorumluluk.

NOTARIZATION OF REAL ESTATE SALE AGREEMENTS

Abstract

The transfer of real property ownership, which creates an obligation, is a transaction that must be carried out in a formal manner. With the amendment to Article 60 of the Notary Law and the addition of Article 61/A to the Notary Law, notaries have been granted the authority to prepare contracts for the sale of real property, in addition to land registries. The legal responsibilities of notaries have been expanded to include liability for damages arising from the preparation of contracts for the sale of real property.

In this study, the concept of notary, the duties of notaries, the acquisition of real property ownership, and the State's responsibility in maintaining land registries have been explained. Examples from the practices of other countries regarding contracts for the sale of real property have been discussed.

Detailed information has been provided about the application process, preparation procedures, and execution stages of contracts for the sale of real property by notaries. The liabilities that may arise from the contracts for the sale of real property to be prepared by notaries have been examined. The effects of recent regulations related to the contract for the sale of real property on the current situation have been evaluated, considering both the positive and negative aspects.

(*) Makalenin Dergiye Geliş Tarihi: 04.01.2024 - Makalenin Kabul Edildiği Tarih: 20.05.2024, DOI No: <https://doi.org/10.54704/akdhfd.1414841>.

(**) Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Doktora Öğrencisi / Ankara, Türkiye.
E-posta: elfbln42@gmail.com,
Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0002-2522-0021>.



"This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)"

Keywords

Notary Public, Notary Law, Real Estate, Land Registry, Transfer of Immovable, Sale Contract of Real Property, Official Form, Authorization, Liability.

Extended Abstract

In our study, we examined the issue of notarization of real property sales contracts in Turkey. Contracts that give rise to an obligation to transfer the ownership of real property must be made officially, in the presence of an official. With the amendment to Article 60 of the Notary Law and the addition of Article 61/A to the Notary Law, notaries have been granted the authority to prepare contracts for the sale of real property, in addition to land registries.

Notaries began to prepare real property sales contracts on 01.07.2023. The Union of Notaries of Turkey and other relevant organizations are still working on integration and system infrastructure. Currently, only the contract of sale of immovable property, which is a commitment transaction, can be executed by notaries in relation to the transfer of ownership of real property. Notaries have not yet been authorized to prepare other contracts for the transfer of real property.

Notarial real estate sale contracts are among the transactions that must be personally prepared by the notary public. The notary public should prepare the transaction by taking the declarations of will from the interested parties or their authorized representatives and complete the sale contract by obtaining the signatures of the parties. After the real property sales contract is prepared by the notary public, a journal number is taken from the land registry informatics system and the contract is registered in the system. After the contract is registered in the system, the land registry offices register the real property in the land registry.

The purpose of the formalization of the real property sales contract is to encourage the parties to think and to avoid making hasty decisions. The official form foreseen for real property sales contracts is not a form of proof, but a form of validity. If the real property sales contract is concluded without complying with the official form, it will be subject to the sanction of definitive nullity.

The transfer of ownership of real property is realized with the registration of the real property sales contract in the registry kept by the General Directorate of Land Registry and Cadastre. The purpose of registration, which enables the acquisition of the right in rem in the sale of real property, is to make the legal transaction public, to protect the interests of the parties, third parties and the public and to provide ease of proof. The State is strictly and primarily liable for the damages arising from the unlawful maintenance of the land registry kept by the General Directorate of Land Registry and Cadastre.

The legal liability of notaries is regulated under Article 162 of the Notary Law. The legal responsibilities of notaries have been expanded to include liability for damages arising from the preparation of contracts for the sale of real property. Pursuant to paragraph 2 of the Article, notaries are liable for damages arising from the issuance of real property sales contracts. The State is responsible for damages arising from the unlawful maintenance of the land registry. If the unlawfulness in the land registry arises from the real property sales contract issued by a notary public, the State will be able to seek recourse from the notary who issued the contract for the compensation it paid for the damage.

In this study, the concept of notary, the duties of notaries, the acquisition of real property ownership, and the State's responsibility in maintaining land registries have been explained. Examples from the practices of other countries regarding contracts for the sale of real property have been discussed.

Detailed information has been provided about the application process, preparation procedures, and execution stages of contracts for the sale of real property by notaries. The liabilities that may arise from the contracts for the sale of real property to be prepared by notaries have been examined. The effects of recent regulations related to the contract for the sale of real property on the current situation have been evaluated, considering both the positive and negative aspects.

Notaries have great benefits in ensuring legal security and preventing disputes. They will be able to understand the issues better because they have studied law. Notaries will be able to draw up contracts in a healthier and more lawful manner. This could help to avoid conflicts. The most common type of real estate transfer in practice is the sale of real

property. The ability to execute real property sales contracts by notaries will reduce the workload of land registry offices and ensure faster transactions. It is an important and appropriate decision that real property sales contracts can also be issued by notaries public. The issuance of real property sales contracts by notaries is a new source of income for them. However, due to the high economic value of real property, it also carries heavy responsibilities.

GİRİŞ

Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran ve tescil sebebi olan borçlandırıcı işlem niteliğindeki sözleşmelerin Türk Medeni Kanunu'nun (TMK)¹ 706. maddesinin 1. fıkrası ve Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK)² 237. maddesinin 1. fıkrası gereğince, resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir³. Resmi senetler, resmi memur tarafından re'sen düzenlenen senetler ve memur tarafından senet altındaki imzaların onaylandığı senetler olmak üzere iki türdür⁴. Kural olarak resmi senet düzenleme yetkisi noterler, sulh hakimleri ve tapu sicil görevlilerine verilmiştir⁵.

Taşınmaz satış sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, rızai, borçlandırıcı işlem niteliğinde, geçerliliği resmi şekle bağlı bir sözleşmedir⁶. Taşınmaz sa-

¹ Kanun Numarası (KN): 4721, 22.11.2001 Kabul, RG. 08.12.2001/24607.

² KN: 6098, 11.01.2011 Kabul, RG. 04.02.2011/27836.

³ M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2022), 361; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*. (Ankara: Seçkin Yayınları, 2016), 159; Eraslan Özkaya, *Eşya Hukuku Mülkiyet Genel Hükümler*. (Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), 333; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Eşya Hukuku Cilt IV/1* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 147; Ömer Ergün, *Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) Ders Notları*. (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023), 56; A. Nilay Şenol, "Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılamayacağı Üzerine Bir Değerlendirme", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8, S. 2 (2020): 357-360; Mustafa Serdar Özbek ve Mehmet Ertan Yardım, "Elektronik Noterlik İşlemleri", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 1 (2016): 3-118, 43; Süha Tanrıver ve Mehmet Serkan Ergüne, "Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişin Hukuki Esaslar", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72, S. 1 (2023): 143-182, 150; Sendi Yakuppur, "Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Yapılabilmesine Olanak Tanıyan Yeni Düzenleme ve Mevcut Duruma Etkisi", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, S. 2 (2022): 649-665, 649.

⁴ Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2012), 111; Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, (İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2016), 116-120; Corinne Zellweger-Gutknecht, *Basler Kommentar Obligationenrecht I*, Art.22, 7. Auflage, Basel 2019, Art.22, N.2; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021), 111vd.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 283; Necip Kocayusufoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, (İstanbul, 1959), 27; Şenol, 360.

⁵ NK md.60, 82, 84 vd.; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri I*, (İstanbul: Vedat Yayıncılık, 1990), 225; Yakuppur, 650-651; Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 112; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 283; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 110.

⁶ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014), 186-191; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 208-216; Nomer, Haluk N. ve Engin, Baki İlkay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri Cilt I: Satış Sözleşmesi*. (Ankara: Seçkin Yayınları), 2023, 98 vd.; Sinan Sami Akkurt, Kemal Erdoğan ve Hüseyin Tokat, *Borçlar Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023), 409 vd.; Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023), 51 vd.; Ergün, *Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) Ders Notları*, 55 vd.; Şenol, 358; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 361.

tış sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasındaki amaç tarafları düşünmeye sevk ederek, acele karar vermelerinden kaçınmalarını sağlamaktır. Taşınmaz satışında aynı hakkın kazanılmasını sağlayan tescilin amacı ise hukuki işleme aleniyet kazandırmak, tarafların, üçüncü kişilerin, kamunun yararını korumak ve ispat kolaylığı sağlamaktır⁷. Taşınmaz satış sözleşmeleri için öngörülmüş olan resmi şekil; ispat şekli değil, geçerlilik şeklidir⁸. Taşınmaz satış sözleşmesi resmi şekle uyulmadan yapılırsa, kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır⁹.

Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz satış sözleşmesini resmi şekilde yapacak makam belirtilmemiştir. Taşınmaz mülkiyetine ilişkin resmi senetlerin, tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenleneceği, 2644 sayılı Tapu Kanunu¹⁰'nun 26. maddesinin 1. fıkrasında hüküm altına alınmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin devri amacıyla yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinde, tapu müdürlükleri ve tapu müdürlüğü görevlileri taşınmaz mülkiyetini devir borcu içeren taahhüt işlemini ve aynı hakkın kurulmasını sağlayacak tasarruf işlemini yapmaya yetkilidirler¹¹.

Noterlerin yapmakla görevli olduğu işlemler 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda (NK)¹² düzenlenmiştir. 23.06.2022 tarihinde kabul edilen 7413 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu¹³ ile Noterlik Kanunu'na eklemeler ve değişiklikler yapılmıştır. 7413 sayılı kanunun

⁷ Metin Uzun, Erkan Küçükgüngör, Mehmet Şirin Erdoğan ve Mete Yıldız, "Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi* 8, S. 1 (2021): 9-34, 23; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 208-209; Christoph Wieland, *Kanunu Medenide Aynı Haklar, C. II, Gayrimenkul Mülkiyeti*, (İstanbul: Adalet Bakanlığı, 1935), 134; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2020), 236; Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, 112-114; Yakuppur, 662; Şenol, 358-373; Yalçın Karayalçın, "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 22, S. 3 (2004): 357-376, 25; Gülden Mehmed Altın, "Türk Medeni Hukuku ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 1.

⁸ Tanrıver ve Ergüne, 150.

⁹ Görüşler için bkz. M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022), 479-483; Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 71; Karayalçın, "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler", 31; Yakuppur, 651; Ahmet M. Kılıçoğlu, "Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 38, S. 1 (1981): 209-222, 211; Gülden, 150.

¹⁰ KN: 2644, 22.12.1934 Kabul, RG. 29.12.1934/2892.

¹¹ Şenol, 359; Ayrıntılı bilgi için bkz. Karayalçın, "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler", 17-20; Şebnem Öcal Akipek, Hayriye Şen Doğramacı ve Aygün Gözde Çağlayan, "Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, S. 2 (2023): 203-241, 216; Tanrıver ve Ergüne, 145; Yakuppur, 651; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümleri*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021), 125-128; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 364.

¹² KN: 1512, 18.01.1972 Kabul, RG. 05.02.1972/14090.

¹³ KN: 7413, 23.06.2022 Kabul, RG. 23.06.2022/31880.

11. maddesiyle, NK'nin 60. maddesinin 1. fıkrasının 3 numaralı bendi değiştirilerek, noterlere “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,*” konularında yetkiler verilmiştir. Aynı kanunun 12. maddesiyle NK'ye 61/A maddesi eklenerek noterlere, borçlandırıcı işlem niteliğindeki taşınmaz satış sözleşmesi hazırlama yetkisi verilmiştir. Maddenin ilk fıkrasında, “*Taşınmaz satış sözleşmesi noterler tarafından da yapılabilir.*” denilmesiyle, noterlere verilen yetkinin münhasır bir nitelik taşımadığı, tapu müdürü ve tapu müdürlüğü görevlilerinin yetkilerinin de devam ettiği anlaşılmaktadır¹⁴.

Tapu bilişim sistemine ilişkin bilgilerin noterlerle paylaşılması için altyapının oluşturulması belirli bir zaman almıştır. Kanun koyucu tarafından bilişim sisteminin kurulabilmesi için 01.01.2023 tarihine kadar süre belirlenmiş, ihtiyaç duyulması halinde bu sürenin 6 aya kadar Cumhurbaşkanı tarafından uzatılabileceğine hükmedilmiştir. Bu süre 6616 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 01.07.2023 tarihine kadar uzatılmıştır¹⁵. Noterler, 01.07.2023 tarihi itibarıyla taşınmaz satış sözleşmesi yapmaya başlamışlardır. Türkiye Noterler Birliği ve diğer ilgili kuruluşlar tarafından halen sistemsel olarak altyapı çalışmaları yapılmaya ve entegrasyon sağlanmaya devam edilmektedir.

Noterlik Kanunu'nun 61/A maddesinin son fıkrasında bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mütalaası alınarak Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceği belirtilmiştir. Bu kapsamda, 11.01.2023 tarihinde, 32070 sayılı “*Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*” yayımlanmıştır. Noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin ayrıntıları, sözleşmenin nasıl hazırlanacağı ve hazırlanan sözleşmenin tapuya nasıl aktarılacağına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Taşınmazın satışıyla ilgili noterlerin yetkisi borçlandırıcı işlem olan sözleşme yapmak ile sınırlı olup, taşınmazın tescili konusunda noterler yetkili değildirler. Taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devrine ilişkin olan tasarruf işlemi niteliğindeki tescil işlemi tapu sicil müdürlüğü tarafından yapılmaya devam edilecektir¹⁶. Bir görüşe göre taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin olan iki ayrı işlem için iki ayrı kurum görevlendirilmesi, işlem güvenliğini zedeleyebileceği gibi, işlemlerin hızlı yapılmasını da güçleştirebilecektir¹⁷.

¹⁴ Tanrıver ve Ergüne, 146; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 216.

¹⁵ RG, 28.12.2022, S. 32057.

¹⁶ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 216-234.

¹⁷ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235.

Noterler tarafından yapılan satış sözleşmesi sırasında taşınmaza ilişkin evraklar tapu sicil müdürlükleri tarafından ilgili noterle paylaşılmaktadır. Bu paylaşım sırasında yanlışlıklar veya eksiklikler yapılması işlem güvenliğini zedeleyebilecek, kişilerin hak kaybına uğramasına yol açabilecektir. Ayrıca bu veri akışının uzun sürmesi veya teknolojik aksaklıklar satış işlemlerinin hızını yavaşlatabilecektir.

Taşınmazın sehven sözleşmede imzası bulunan kişilerden başka kişiler adına tescil edildiği, noterlikçe fark edilirse noter tarafından hak kayıplarının yaşanmaması için, taşınmaz üzerine yolsuz tescil şerhinin işlenmesi ile ilgili olarak tapu müdürlüğüne Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) üzerinden yazı yazılması gerekecektir. Bu yazışmaların uzun sürmesi de işlem güvenliğini zedeleyebilecek hallere örnek verilebilir.

Farklı görüşteki yazarlara göre ise kanun koyucu noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapabilme imkanı veren NK'nin 61/A maddesinde; borçlandırıcı işlem olan satış sözleşmesinin içerisinde tek taraflı tasarruf işlemi olan tescil talebi de yer alacak şekilde düzenleme yapmıştır¹⁸. Borçlandırıcı işlem ile tasarruf işlemi iç içe geçirilmiştir¹⁹. Noterler, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alarak yaptıkları taşınmaz satış sözleşmesini bu sisteme kaydetmektedirler. Tescil işlemi noter tarafından değil, tapu sicil görevlilerince yapılacak olsa da yevmiye defterine kayıt ile tasarruf işlemi noter tarafından başlatılmış olur²⁰. Noter tarafından düzenlenen ve borçlandırıcı işlem niteliğindeki taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin resmi senedin içinde tek taraflı tasarruf işlemi olan tescil talebinin de bulunması gerekmektedir²¹.

Noter tarafından taşınmaz satış sözleşmesi hazırlandıktan sonra tescil talebinin nasıl ve kime karşı yapılacağına ilişkin kanunda açıkça düzenleme yapılması gerekmektedir. Yönetmelikte de bu konuda düzenleme bulunmamaktadır. Zaten sadece yönetmelikte düzenlenmesi de doğru olmayacaktır²².

Noterlerin, görevleri kapsamında NK'nin 162. maddesi gereğince hukuki sorumluluğu bulunmaktadır. Noterler, bizzat kendileri ya da çalışanlarının noterlik görevini icra ederken işin yapılmamasından, hatalı ya da eksik yapılmasından kaynaklanan maddi ve manevi zararlardan, zarar görenlere karşı sorumludurlar. Taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemelerinden kaynaklanan zararlardan da sorumlu olurlar. Doktrinde tartışılmalı olmakla birlikte noterlerin hukuki sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğu genel olarak kabul edilmektedir²³.

¹⁸ Tanrıver ve Ergüne, 148; Yakuppur, 654.

¹⁹ Yakuppur, 654; Tanrıver ve Ergüne, 178.

²⁰ Yakuppur, 655.

²¹ Tanrıver ve Ergüne, 156; Yakuppur, 655.

²² Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235.

²³ Engin Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", *Yargıtay Dergisi* 5, S. 3 (1979): 579-610, 586; Süleyman Çetin ve Derya Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayıncı-

Devlet tapu sicil memurlarında olduğu gibi noterlerin vermiş olduğu zararlardan da asli ve kusursuz olarak sorumludur²⁴. Noterler tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesi, tapu kaydının hukuka aykırı olması sonucunu doğuruyorsa bu durumdan doğan zarardan Devlet sorumlu olur²⁵. Zararın Devlet tarafından ödenmesi halinde devlet, sözleşmeyi düzenleyerek zararın doğmasına yol açan notere zararı rücu edebilecektir. (NK md.162/2).

I. NOTERLİK KAVRAMI VE NOTERLERİN GÖREVLERİ

A. NOTERLİK KAVRAMI

Noterlik eski dönemlerden beri var olan ve işleyen bir kurumdur²⁶. Günümüzdeki noterlik hukuku ve noterlik kurumu Roma hukukuna dayanmaktadır²⁷. Cumhuriyet döneminde İsviçre ve Avusturya'daki noterlik düzenlemelerine benzer şekilde, 1938 tarihli 3456 sayılı Noterlik Kanunu ilk defa düzenlenmiştir²⁸. Daha sonra Türk Hukukunda noter ve noterlik kurumuna ilişkin, şu an yürürlükte olan 1972 tarihli, 1512 sayılı Noterlik Kanunu uygulanmaya başlanmıştır.

Noterlikler, NK m.121'e göre Adalet Bakanlığının ve Türkiye Noterler Birliği'nin (TNB'nin) gözetim ve denetiminde çalışmaktadırlar. Noterler Adalet Müfettişleri ve Cumhuriyet Savcılığı tarafından denetlenmektedirler. Noterlik mesleğine ilişkin kararların çoğu TNB'nin mütalaası alınarak, Adalet Bakanlığı tarafından verilmektedir.

lık, 2021), 280-282; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 699; Ülgen Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 17, S. 1-2, (2013): 491-512, 495; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 221; Atilla İnan, "Kusursuz Sorumluluk Örneği Olarak Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Sayıştay Dergisi*, S. 36 (2020): 25-35, 30-31; Tanrıver ve Ergüne, 164; Dursun Ali Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* S. 11 (2018): 83-112, 89; Leyla Müjde Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, S. 2 (2014): 85-118, 88; Mehmet Orhan Batmaz, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014), 159-160; Süha Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2023, 127; Konunun detayları için bkz. "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu" bölümü.

²⁴ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 205; Aksi görüş için bkz. Tanrıver ve Ergüne, 172; Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğuna ilişkin bkz. Y3HD, 08.04.2014, E.2013/21230, K.2014/5604; Y20HD, 28.03.2017, E.2017/384, K.2017/2513; Y1HD, 19.12.2013, E.2013/14752, K.2013/18271.

²⁵ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 205.

²⁶ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 211.

²⁷ Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 88.

²⁸ Batmaz, 7.

Doktrinde noterlik mesleğinin hukuki statüsü tartışmalıdır²⁹. Genel olarak kabul edilen görüşe göre; noterlik, bir kamu hizmetidir³⁰. NK m.1'e göre, "Noterlik bir kamu hizmetidir. Noterler, hukuki güvenliği sağlamak ve anlaşmazlıkları önlemek için işlemleri belgelendirir ve kanunlarla verilen başka görevleri yaparlar."

Noterlerin, kamu hizmeti yerine getirirler de memur sayılmayacaklarını, görevlerini yaparken her açıdan bağımsız olmadıkları için serbest meslek mensubu da olmayacaklarını, bu nedenlerle kamu hizmetinde bulunan kendine özgü hukuki statüsü olan bir kamu görevlisi olduklarını kabul etmek gerekir³¹.

Noterler, hukuki güvenliği sağlamak ve anlaşmazlıkları önlemek için işlemleri belgelendirmekte, kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getirmektedirler³². İşlemleri bizzat düzenleyerek veya onaylayarak, resmiyet kazandırıp, işlem güvenliğini tesis etmektedirler³³. Güven unsuru olarak görülen³⁴ noterlerin, üstlendikleri görevler gün geçtikçe artmaktadır³⁵.

²⁹ Noterlik mesleğinin kamu hizmeti sınırları içinde serbest meslek olduğu görüşü için bkz. Süha Tanrıver, *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, 54; Engin Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 583; Noterlerin kamu görevlisi veya serbest meslek çalışanı olarak nitelendirilemeyeceğini, kendine özgü bir hukuki statülerinin olduğu görüşü için bkz. Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85; Doktrindeki diğer görüşler için bkz. Ömer Ulukapı ve Murat Atalı, *Noterlik Hukuku*, (Konya: Mimoza, 2013), 9-10; Batmaz, 22 vd.; Tuğçe Tekben, "Noterinin Hukuki Statüsü ve Noterlik Kanunu'nun 162. Maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme", *İzmir Barosu Dergisi*, S. 3 (2021): 69-150, 75; Kemal Toygar, "Serbest Meslek mi Kamu Hizmeti mi", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 3 (1974), 9 vd.

³⁰ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 211; Yusuf Memiş, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Terazi Hukuk Dergisi* 10, S. 106 (2015): 92-127, 93; Kemal Toygar, "Serbest Meslek mi Kamu Hizmeti mi", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 3 (1974), 9 vd.; Batmaz, 12 vd.; Tekben, 74.

³¹ Ömer Ulukapı, "Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 21 (2013): 209-241, 211; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 212; Ülgen Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 492; Metin Topçuoğlu, "Noter ile İş Sahibi (İlgili) Arasındaki İlişkinin Niteliği", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi* 20, S. 4 (2000): 191-213, 196; Tekben, 76; Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 5; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 176; Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, 21; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 86.

³² Uğur Ersoy, İbrahim Gül, Enes Köken ve Enes Yılmaz, "Noterlerin Cezai Sorumluluğu", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 1 (2020): 9-40, 38; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 86; İbrahim Şahbaz, "Noterlerin Cezai Sorumlulukları", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi* S. 1 (2014): 5-56, 5; İnan, "Kusursuz Sorumluluk Örneği Olarak Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 29; Mustafa Serdar Özbek, "Elektronik Ortamda Düzenlenen Noter Senetleri", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağanı) 22, S. 3 (2016): 2213-2281; Yakuppur, 654-657; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 211; Mustafa Serdar Özbek, *Noter Senetlerinde Sahtelik*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), 43-55; Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 5; Özbek ve Yardım, "Elektronik Noterlik İşlemleri", 9; Batmaz, 159; Süha Tanrıver, *Bir Hukuki Güvenlik Kurumu Olarak Noterlik ve Noterlerin Denetimi Üzerine Bazı Düşünceler*, Prof. Dr. Aydın Zevkililer'e Armağan, C. III, İzmir 2013, 460; Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 18.

³³ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 18; Şahbaz, "Noterlerin Cezai Sorumlulukları", 5; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85; Tekben, 70 vd.; Ulukapı, "Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 211.

³⁴ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 18.

³⁵ Özbek, "Elektronik Ortamda Düzenlenen Noter Senetleri", 2213-2281; Yakuppur, 654.

Noterlik Kanunu hükümlerine göre belgelendirilen işlemler NK m.82'ye göre resmi sayılmaktadır. Noterler tarafından düzenleme şekilde hazırlanan hukuki işlemlerin, sahteliği sabit oluncaya kadar geçerli olduğu kabul edilmektedir. Onaylama şekilde hazırlanan işlemlerde ise noter tarafların imzasını onaylamakta, onaylanan imzaların ilgiliye ait olduğu belgelendirilmektedir. Onaylama, hukuki işlemlerin içindekilerini kapsamamakta, işlem imza ve tarihin sahteliği sabit oluncaya kadar geçerli kabul edilmektedir. Bunlar dışında kalan noterlik işlemleri de aksi sabit oluncaya kadar geçerlidir. Noter senetleri, kanunun doğruluğuna güvendiği belgelerdir³⁶. Özel hukuk ilişkilerinde noterlik senetlerinin şeklen geçerli kabul edilmesi ve ispat kolaylığı sağlaması maddi hukuk ve usul hukuku açısından büyük öneme sahiptir³⁷.

Hukuk fakültesi mezunu olan noterler, Türk Hukuk sistemi içerisinde önleyici ve koruyucu hukukun önemli bir parçasıdır. Noterler, hukuki ihtilafların önüne geçmek için kendilerine başvuran tarafların istekleri ve hukukun gerekleri çerçevesinde işlem bazında hukuki danışmanlık yapmakta ve icra ettikleri görev sebebiyle hukuk mühendisi olarak kabul edilmektedirler³⁸. Kamu görevlisi olan noterlerin tarafları aydınlatması ve çıkarlarını korumak için açıklamalar yapması gerekmektedir³⁹. Noterler ve noterlik kurumu uyumsuzlukları henüz ortaya çıkmadan çözerek, yargının iş yükünü azaltıcı faaliyetlerde bulunan, yargı örgütünün bir parçasıdır⁴⁰. Noterlerin ülke ekonomisine katkısı da çok büyüktür. Hazine bütçesine 5 yıl içerisinde 13,8 milyar TL vergi aktararak en yararlı vergi mükellefleri arasında yer almaktadırlar⁴¹.

B. NOTERLERİN GÖREVLERİ

Noterlerin görevleri kapsamına giren işlemler Noterlik Kanunu'nda "*Genel olarak*", "*Özel olarak*" ve "*Diğer işlemler*" olmak üzere üç başlık altında sınıflandırılmıştır. Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinin 1. fıkrası gereğince noterler, kanunla başka bir makama, mercie veya şahsa verilmeyen her türlü hukuki işlemi düzenlemeye yetkili olan tek mercidir.

³⁶ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 211.

³⁷ Tanrıver, "Noterlik Hukukuna", 161-178; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 211.

³⁸ Süha Tanrıver, *Noterlerin İşlevleri Alanında Yeni Gelişmeler, Noterlik Hukuku'na İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, 61-68; Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 18; Özbek ve Yardım, "Elektronik Noterlik İşlemleri", 10; Süha Tanrıver, *Avrupa Birliği Ülkelerinde Noterlik ve Noterlik Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağı'nın Getirdikleri, Noterlik Hukuku'na İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, 50-51; Tanrıver, Avukatlık ve Noterlik Hukuku, 165.

³⁹ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 127; Tanrıver ve Ergüne, 161; Yakuppur, 658.

⁴⁰ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 86.

⁴¹ Türkiye Noterler Birliği, TNB Basın Bülteni, 2019, 16, Erişim Tarihi: Temmuz 25, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/BasindaTNB/Noterlerden%20Hazineye%20B%C3%BCy%C3%BCK%20Katk%C4%B1%20Bas%C4%B1n%20B%C3%BCitene%20Medya%20Yans%C4%B1malar%C4%B1.pdf>.

Noterlerin “*Genel Olarak*” yapabileceği işlemler NK m.60’da düzenlenmiştir. Kanun maddesine göre;

- “(1). Yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek,
 (2). Kanunlarda resmi olarak yapılması emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak,
 (3). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve **bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak**⁴²,
 (4). Bu kanuna uygun olarak dışarda yazılıp getirilen kağıtların üzerindeki imza, mühür veya herhangi bir işareti veya tarihi onaylamak,
 (5). Bu kanun hükümlerine göre yapılan işlemlerin dairede kalan asıl veya örneklerinden veya getirilen kağıtlardan örnek çıkarıp vermek,
 (6). Belgeleri bir dilden diğer dile veya bir yazıdan başka bir yazıya çevirmek,
 (7). Protesto, ihbarname ve ihtarname göndermek,
 (8). Kanunen tescili gereken işlemleri tescil etmek,
 (9). Bu ve diğer kanunlarla verilmiş sair işleri yapmak. Genel olarak noterlerin görevleri arasında sayılmıştır.”

Noterlerin “*Özel Olarak*” yapabileceği işlemlere ilişkin olarak Noterlik Kanunu’nun 61. maddesinde tespit işleri, 61/A maddesinde **Taşınmaz satış sözleşmesi**⁴³, 62 ile 67. maddeleri arasında Emanet işleri, 68. maddesinde Defter onaylama, 69. maddesinde Vasiyetname ve Ölümüne bağlı tasarruflarla ilgili işlemler konularında düzenlemeler yapılmıştır. Noterlerin hem genel hem özel olarak yapabileceği işlemler, Noterlik Kanunu Yönetmeliği⁴⁴’nin 7. maddesinde detaylı bir şekilde sayılmıştır.

Noterlerin yapabilecekleri “*Diğer İşlemler*” ise NK m.71/A, m.71/B ve m.71/C’de düzenlenmiştir. 2011 yılında Noterlik Kanunu’na eklenen 71/A maddesiyle, terk eden eşin ortak konuta davet edilmesi ve mirasçılık belgesi verilmesi konularında noterlere yetki verilmiştir⁴⁵.

Taşınmazlara ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemek noterlerin yapacağı işlemler arasındadır. 7413 sayılı Kanununun 11. maddesiyle Noter-

⁴² 7413 sayılı Kanun m.11 ile 23.06.2022 tarihinde değiştirilmiştir.

⁴³ 7413 sayılı Kanun m.12 ile 23.06.2022 tarihinde eklenmiştir.

⁴⁴ 13.07.1976 tarih, 15645 sayılı RG.

⁴⁵ 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m.14 ile 31.03.2011 tarihinde yapılan değişiklik.

lik Kanunu'nda yapılan değişiklikle noterlere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi halinde, tapu bilişim sistemiyle tapu siciline şerh etme yetkisi verilmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi, ön sözleşmeden doğan borç ilişkisini eşyaya bağlı hale getirmekte ve munzam etki sağlamaktadır⁴⁶. Bu durum sözleşmenin işlevselliğini artırarak, zaman ve hak kayıplarının önlenmesini sağlamıştır. Bu konuda noterlere yetki verilmesi isabetli olmuştur.

Taşınmaz satış sözleşmelerinin hazırlanması konusunda noterlere yetki verilmesine ilişkin kanun değişikliğinden önce noterlerin taşınmaz satışına ilişkin sözleşme yapması durumunda, sözleşmenin objektif ve subjektif tüm esaslı noktaları şekle uygunsuzsa, sözleşmede taşınmaz mülkiyetinin devri borcu ve karşı tarafın yükümlülükleri açıkça belirtilmişse⁴⁷, yani gerekli şartlar varsa sözleşme tahvil yoluyla taşınmaz satış vaadi olarak ayakta tutulabilmektedir⁴⁸.

II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Aynı hak, kişiye eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan, bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilir bir mutlak haktır. Taşınmazlar üzerindeki aynı hakların kurulması, içeriğinin değişmesi, devredilmesi ve sona ermesi kural olarak tapu sicilinde yapılacak olan tescil ve terkin işlemleriyle gerçekleşir. Tescil makamı olan Tapu Sicil Müdürlükleri resmi merci olarak tescili gerçekleştirmekle yükümlüdürler⁴⁹.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, TMK m.705/1 gereğince tescil esastır⁵⁰. Nispi tescil ilkesi gereğince, sicil dışında kazanma istisnai durumlarda mümkündür⁵¹. Aynı hakkın kazanılmasının tescile bağlı olduğu hallerde tescil,

⁴⁶ Tanrıver ve Ergüne, 148.

⁴⁷ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 23; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 208-209.

⁴⁸ Tanrıver ve Ergüne, 148; Yakuppur, 651; Hakan Albayrak, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, S.10 (2017): 43-95, 60; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 391; Kocayusufoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, 125; Kılıçoğlu, "Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması", 213; İsmet Sungurbey, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi*, (İstanbul: Sermet Matbaası, 1963), 9; Yargıtay taşınmaz satışına yönelik irade beyanının, satış vaadine ilişkin irade beyanını da barındırdığını, bu nedenle tahvilin mümkün olduğuna hükmetmektedir. YHGK, 26.06.1956, E.1956/1-70, K.1956/64; Y13HD, 08.05.1985, E.1985/2723, K.1985/3153, "... Noterlikçe re'sen düzenlenen senetle davacı müşterek taşınmaz binadaki payını davalıya satmıştır. Satış taşınmaz üzerindeki muhtesata ilişkindir. Burada tarafların daha şumullü işlem olan satışa ilişkin irade beyanında, satış vaadi ile ilgili icap ve kabul dahil bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut sözleşme hukuki tahvil prensibi gereğince satış vaadi olarak geçerli kabul edilmek gerekir..."

⁴⁹ Etem Saba Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", *Ankara Barosu Dergisi* 80, S. 4 (2022): 501-540, 507; Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 21-22.

⁵⁰ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 234.

⁵¹ Mehmet Akcaal, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 412; Hüseyin Hatemi, Rona Se-rozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 1991), 484; Jale Akipek, Tur-

taşınmaz üzerindeki aynı hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin tamamlayıcısı olup kurucu etkiye sahiptir⁵².

Taşınmaz mülkiyetinin tescil ile kazanılması için geçerli bir kazanma sebebinin olması gerekmektedir⁵³. Kazanma sebebi olan *borçlandırıcı işlem*, mülkiyeti devir borcu doğuran bir hukuki ilişkidir. Borçlandırıcı işlemlerin yer aldığı evre taahhüt aşaması olarak da ifade edilmektedir. Borçlandırıcı işlemlerle taşınmaz maliki malvarlığının pasifini artırmış olur. Aynı hakkı başkasına nakletme veya başkası lehine aynı hak tesis etme taahhüdü, doğrudan hakkı kazandırmayıp, taahhüt edene söz konusu sonucu sağlama borcu yükler. Karşı taraf da bu sonucu talep hakkına sahip olur⁵⁴.

Tasarruf işlemleri ise borcun ifasını gerçekleştirerek, taahhüt edilen aynı hakkı kuran, sona erdiren ve değiştirerek malvarlığının doğrudan aktifini etkileyen işlemlerdir⁵⁵. Taşınmaz mülkiyetinin tescil yoluyla kazanılabilmesi için taşınmazı devir borcu bulunan taşınmaz malikinin tescil talebinde bulunması (TMK m.1013/1), borçlandırıcı işlemin tasarruf işlemiyle tamamlanması gerekmektedir⁵⁶.

Taşınmaz maliki sözleşmeden doğan mülkiyeti devir borcunu alacaklı adına tescil etmekle ifa etmiş olur⁵⁷. Tescil talebinde bulunan kişinin tasarruf yetkisine sahip olması ve hukuki sebebi belgelendirmesi gerekmektedir. (TMK m.1015/1)⁵⁸ Bu nedenle taşınmazın maliki veya onun yetkili temsilcisi, tescil talebinde bulunabilir⁵⁹. Temsilci aracılığıyla tescil talebinde bulunulması için temsil yetkisinin

gut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2018), 462; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 467; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 124; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, (Ankara: Yetin Yayınları, 2014), 199; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 206; Fikret Eren ve Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2017), 243; TMK m.705/2 kapsamındaki hallerde taşınmaz mülkiyeti tescil gerçekleşmeden önce kazanılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Faruk Acar, *Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2021), 410; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 340-361; Tanrıver ve Ergüne, 145; Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 79 vd.; Yakuppur, 651-654.

⁵² Sirmen, *Eşya Hukuku*, 188-189; Tanrıver ve Ergüne, 157.

⁵³ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 206; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 388; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 409; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 343; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 206-214; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 463; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 202-203.

⁵⁴ Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 200; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 213; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Eşya Hukuku*, 571; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 409; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 463; Karayalçın, "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler", 20; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 488.

⁵⁵ Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 56; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 48; Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", 506; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 170-179.

⁵⁶ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 206.

⁵⁷ Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", 506-508.

⁵⁸ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 292; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 188.

⁵⁹ Akçaal, *Eşya Hukuku*, 266; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 296; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 189-194.

noter tarafından düzenlenmiş bir vekaletnameyle belgelendirilmesi gerekmektedir. (Tapu Sicil Tüzüğü m.18/4) Tapu memuru yazılı tescil talebiyle tescil işlemini yapabilir. (TMK m.1013; Tapu Sicil Tüzüğü m.16/1) Yapılan tescil ile aynı hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işlemi tamamlanır. Tescilin temelini oluşturan borçlandırıcı işlem geçersiz ise tescil de yolsuz tescil olur⁶⁰.

Borçlandırıcı işlem ile tasarruf işlemi arasında birlik ilkesi ve ayrılık ilkesi olarak iki ayrı sistemden bahsedilmektedir. İşlemlerde birlik ilkesine göre, devreden ve devralanın iradelerinin uyuşmasıyla, borçlandırıcı ve tasarruf işlemlerinin gerçekleştiği kabul edilmektedir. Birlik ilkesi Fransız hukukunda hakim olan sistemdir. Ayrılık ilkesine göre ise borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Aynı hakkın devren kazanılmasında, borçlandırıcı işlemin ardından tasarruf işleminin yapılması gerekmektedir⁶¹. Bu kapsamda sözleşme ile mülkiyet nakledilmemekte, sadece mülkiyeti devir borcu doğmaktadır. Satış sözleşmesiyle mülkiyetin geçişinde, iki aşamalı Alman “*ayrılık sistemi*” İsviçre ve Türk hukuklarını etkilemiştir⁶². Türk-İsviçre Hukuku ve Alman hukuku sistemlerinde ayrılık ilkesi geçerlidir⁶³.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.7'nin, i bendi gereğince, “*Tasarrufla işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanları*”nın resmi senette yer alması gerekmektedir. Bu durum taşınmaz satış sözleşmelerinin sadece borçlandırıcı işlem olma niteliğini ortadan kaldırmaktadır. Beyan, tasarruf işleminin parçası olan tapu memurunun resmi senedi kütüğe geçirmesine ilişkin usulü bir talepten ziyade, mülkiyeti geçirme isteğini kapsamaktadır⁶⁴. Tapu dairelerinin, resmi senet matbu örneklerinde “*Taraflar işbu satım sözleşmesinin tescilini talep ettiler*” şeklinde ifade yer almakta, tescil talebi altına sadece taşınmaz malikinın değil alacaklının da imzaları alınmaktadır⁶⁵. Tasarruf işlemine yönelik irade beyanının resmi senette bulunması borçlandırıcı işlem ile tasarruf işlemini birleştirmekte, iç içe geçirmektedir⁶⁶.

Taşınmaz mülkiyetinin devri bağlamında borçlandırıcı işlemler ile tasarruf işlemlerini birbirinden ayırarak, borçlandırıcı işlemlerin icrasında noterleri; tasarruf işlemlerinin icrasında ise tapu müdürlüklerini yetkili kılmak düşünülmüştür. Hukukçu kimliği bulunan noterler, tapu sicil memurlarına göre daha fazla

⁶⁰ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 22; Karayalçın, “Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler”, 20.

⁶¹ Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 167; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 213; Tanrıver ve Ergüne, 158.

⁶² Mehmet Serkan Ergüne, *Taşınır Mülkiyeti*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 178; Şenol, 359.

⁶³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 167.

⁶⁴ Şenol, 361.

⁶⁵ Özmen, “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, 509.

⁶⁶ Şenol, 362; Rona Serozan, Başak Baysal ve Kerem Cem Şanlı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 841.

hukuki bilgi ve deneyim sahibi oldukları için borçlandırıcı işlemlerin icrasında yetkili kılınmıştır⁶⁷.

Doktrindeki bazı yazarlara göre; NK m.61/A hükmü kapsamında noterliklerde yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinde tapu uygulamasına benzer olarak borçlandırıcı işlem ile tasarruf işlemi iç içe geçirilmiştir⁶⁸. Taşınmaz satış sözleşmesinin içerisinde tek taraflı tasarruf işlemi olan tescil talebinin bulunması, borçlandırıcı işlem-tasarruf işlemi ayrımı ile uyumlu değildir⁶⁹. Noterin düzenlediği taşınmaz satış sözleşmesinde tescil talebinin de yer alması tapu müdürlüğünün yetki alanına müdahale anlamına da gelebilir⁷⁰.

Bazı yazarlar ise, taşınmaz mülkiyetinin naklinde noterlerin, sadece bir borçlandırıcı işlem olan taşınmaz satış sözleşmesinin hazırlanması evresinde görevlendirilmesi gerektiğini, taşınmaz mülkiyetinin nakline yönelik tasarruf işlemine yönelik tescil talebini yapma görev ve yetkisinin, tapu müdürlüğüne ait olması gerektiğini savunmaktadırlar⁷¹. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün tescil makamı olarak kalması sağlanarak, tapu güvelliğini sağlanmaya devam edilmelidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tamamen devre dışı bırakılarak taşınmaza ilişkin tüm işlemlerde, tescil yükü de dahil olarak noterlerin yetkili kılınmasının erken olduğu ifade edilmektedir⁷².

III. NOTERLERE TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ DÜZENLEME YETKİSİ VERİLMESİ

A. NOTERLERE VERİLEN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ DÜZENLEME YETKİSİ VE SINIRLARI

Noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilirken taşınmaz türleri açısından herhangi bir ayırım yapılmamıştır. Noterler, TMK m.704 kapsamında araziler, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar üzerindeki mülkiyetin devri taahhüdünü içeren taşınmaz satış sözleşmelerini yapabilmektedirler⁷³.

Kanun koyucu tarafından, mülkiyet hakkına ve mülkiyet hakkının verdiği yetkilere müdahale edilerek, sınırlamalar getirilmektedir⁷⁴. TMK ve NK ile geti-

⁶⁷ Tanrıver ve Ergüne, 146-147.

⁶⁸ Yakuppur, 654; Tanrıver ve Ergüne, 178.

⁶⁹ Tanrıver ve Ergüne, 158.

⁷⁰ Tanrıver, Avukatlık ve Noterlik Hukuku, 155.

⁷¹ Tanrıver ve Ergüne, 156-157. İsviçre hukukunda noter tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesinde tasarruf işlemi niteliğindeki tescil talebi yer almamaktadır, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art.457-977 ZGB, Herausgeber: Thomas Geiser, Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn, 2019), Art.657, N.4 vd.

⁷² Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", 528.

⁷³ Tanrıver ve Ergüne, 145-146.

⁷⁴ Eren, Mülkiyet Hukuku; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 86 vd.

rilen sınırlamaların yanısıra İmar Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Gecekondu Kanunu ve Orman Kanunu gibi birçok kanunda sınırlamalar bulunmaktadır⁷⁵. Noterler, devir sınırlamalarına aykırı olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve taşınmaz satış sözleşmesi yaptıkları takdirde bundan doğacak zarardan, NK 53. ve 162. maddeleri gereğince sorumlu olurlar⁷⁶.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile tarım arazilerinin satış, devir, miras ve rehin yoluyla bölünmesinin verimliliği etkilediği gerekçeleriyle mülkiyetlerinin devrine önemli sınırlamalar getirilmiştir. Kanun'un 8. maddesi emredici ve kamu düzenine ilişkin olup, bu hükme aykırı olarak taşınmaz satış sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılamaz⁷⁷. Noter tarafından taşınmazın kayıtları incelenerek tarla/bağ/bahçe/zeytinlik vs. olup olmadığı incelenmeli, taşınmazın vasfının tayininde tereddüde düşülmesi halinde, taşınmazın vasfına ve gerekirse satışına izin için il/ilçe tarım müdürlüklerinden yazı istenmelidir. İl/ilçe tarım müdürlükleri tarafından; ilgili taşınmazın farklı kişilere hisseli olarak satılması halinde bölünebilir büyüklükte olup olmadığı ya da satışının mümkün olup olmadığının değerlendirilmesi yapılacaktır. Satışı izne bağlı olan diğer taşınmazlarda ise noter sistem tarafından uyarılacaktır.

Taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler tarafından yapılabileceği NK m.61/A'da düzenleme altına alınırken, noterlerin yer itibarıyla yetkisine ilişkin bir sınırlama yapılmamıştır. NK m.2'deki genel düzenleme gereğince, noterlerin yetki çevresi kural olarak kurulu buldukları Asliye Hukuk Mahkemesinin yargı çevresidir. Bir ilin belediye sınırları içinde, birden fazla noterlik bulunması durumunda, her bir noterlik bağlı olduğu Asliye Hukuk Mahkemesinin yargı çevresi ile sınırlı olmaksızın, o ilin belediye sınırları içerisindeki tüm noterlik işlemlerini yapmaya yetkilidir. NK m.2, yer itibarıyla yetkisizliğin noterlikte yapılmış işlemlere etkisine ilişkin bir belirlemede bulunmadığı için eksik ve yetersiz bir hükümdür⁷⁸. Yer itibarıyla yetkiye ilişkin genel olarak kabul edilen görüşe göre, özel olarak belirlenmiş haller dışında, yetkisiz bir noterlikte yapılmış olan işlemlerin, salt bu nedenle geçersiz sayılmaması gerekmektedir⁷⁹.

⁷⁵ Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 86.

⁷⁶ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 83; Bkz. Y11.HD, 21.03.2011, E.2000/9959, K.2011/2948.

⁷⁷ Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 83-110; Bkz. Y14.HD, 02.11.2009, E.2009/12498, K.2009/11836; Y14.HD, 13.11.2012, E.2012/11594, K.2012/13194.

⁷⁸ Tanrıver ve Ergüne, 152.

⁷⁹ Ali Cem Budak, Varol Karaaslan, Eylem Apaydın ve Fatih Aydemir, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2021), 172-173; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 187-188.

Taşınmaz satış sözleşmesinin, satılacak taşınmazın bulunduğu yer noterliğin yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Taraf iradelerine üstünlük tanınarak, resmi senedin geçerliliği için tüm koşullar gerçekleşmişse, sadece noterin yer itibariyle yetkili olmaması nedeniyle satış sözleşmesi geçersiz sayılmamalıdır. Noterler tarafından taşınmaz satış sözleşmesi hazırlama süreci bilişim sistemi üzerinden yürütüldüğü için noterin yer itibariyle yetkili olmamasının mutlak geçersizlik nedeni olarak kabul edilmesi isabetli olamaz⁸⁰.

Yabancı ülkelerde yaşayan Türk vatandaşlarının noterlik işlemleri, Türk konsoloslukları tarafından konsolosluk binası içinde görülmektedir. NK m.193'de konsoloslukların noterlik işlemleri hakkında uygulanacak maddeler sıralanmış, bu maddeler arasında 61/A maddesi açıkça sayılmamıştır. Doktrinde yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının, taşınmazlarına ilişkin satış sözleşmesini, yerleşim yerinin bulunduğu ülkelerdeki Türk konsoloslukları aracılığıyla yapabileceği ifade edilmektedir⁸¹. Ancak konsolosluklarda taşınmaz satış sözleşmesinin yapılıp yapılmayacağı konusunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. En kısa sürede bu konunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Uygulamada genellikle ilgililer taşınmazlarının satılması için Türkiye'de yaşayan tanıdıklarına taşınmaz satış yetkisi içeren vekaletnameler vermektedir, ilgili kişiler vekaletname ile satış işlemini gerçekleştirmektedirler.

Yurtdışındaki yabancı noterler, TNB sistemine ve Tapu Bilişim Sistemine erişimleri olmadığı için taşınmaz satış sözleşmesi yapamazlar. Yabancı bir noter tarafından yapılan taşınmaz satış sözleşmesi, Türk hukukundaki geçerlilik koşullarını sağlıyorsa tahvil yoluyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak ayakta tutulabilir⁸².

B. KONUYA İLİŞKİN DİĞER ÜLKELERDEKİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ

İsviçre Medeni Kanunu'nun 657. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmeleri ve İsviçre Borçlar Kanunu'nun 216. maddesinde taşınmaz satış sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerektiği düzenlenmiş, ancak resmi şekli yapmaya yetkili merci belirtilmemiştir⁸³. Noterlik hukukuna ilişkin düzenlemeler İsviçre'de kantonlar düzeyindedir⁸⁴. Kantonlar, tapu dairelerince yapılan sözleşmelerin kimler tarafından düzenleneceğine karar vermektedir⁸⁵. İsviçre Hu-

⁸⁰ Tanrıver ve Ergüne, 152.

⁸¹ Tanrıver ve Ergüne, 152.

⁸² Kılıçoğlu, "Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması", 213; Tanrıver ve Ergüne, 153; Şenol, 367.

⁸³ Loi sur le notariat (Vaud) Art.1, Loi sur le notariat (Valais), Art.72, Loi sur le notariat (Geneve), Art.2; Yakuppur, 650-658; Isaac Meier, "İsviçre Noterlik Hukuku: Birleştirilmiş Özel Hukuk, Usul Hukuku ve Avukatlık Hukuku İçinde Kantonal Çeşitlilikten Bir Kalıntı" (Çev. Nilüfer Boran-Güneysu), (Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VIII, Abant 9-10 Ekim 2009), 471-488; Şenol, 360.

⁸⁴ Meier, 472; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 88.

⁸⁵ Robert Haab, August Simonius, Werner Scherrer and Dieter Zobl. Das Eigentum, Art.641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich: 1977, N.11; Meier, 472.

kukunda genel olarak resmi senet düzenleme yetkisi noterlere verilmiş⁸⁶, sınırlı sayıda Kanton'da ise tapu memurları tarafından yerine getirilmektedir⁸⁷.

Bern Kantonu Noterlik Kanunu'nda⁸⁸ ("*Notariatsgesetz des Kantons Bern*") taşınmazlar üzerinde aynı hak tesis etmeye veya değiştirmeye yönelik her türlü işlemin noter tarafından yapılabileceği düzenlenmiştir⁸⁹. Noter tarafından yapılan taşınmaz satışına ilişkin belgelerin tapu siciline kaydettirilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Zürih Noterlik Kanunu'nda⁹⁰ ("*Notariatsgesetz-NotG*") ve Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nde⁹¹ ("*Notariatsverordnung*") de aynı usul benimsenmiş, taşınmazlara ilişkin işlemlerin noterler tarafından yapılacağı ve işlemlerin sicile işlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır⁹². Bern ve Zürih kantonlarında taahhüt ve tasarruf aşamaları ayrılmakta, sadece borçlandırıcı işlem noter tarafından yapılmaktadır⁹³. Noter tarafından resmi şekilde yapılan taşınmaz satış sözleşmesi aynı hakkın diğer tarafa geçmesini sağlamamaktadır. Mülkiyet hakkının karşı tarafa geçmesi için tescil işlemi yapılmalıdır. Elektronik tapu sicilinin tutulmasına ilişkin düzenlemeler "*Grundbuchverordnung*"da⁹⁴ yapılmıştır. Bu düzenlemenin ilgili maddeleri (Art.46 vd.) gereğince tescil talebi malik tarafından tapu müdürlüğüne yapılmaktadır. Tescil işleminin yapılmasında tapu daireleri yetkilidir⁹⁵.

Noterlerin yetkili olduğu Kanton'larda, borçlandırıcı işlem noter tarafından yapılırken, tasarruf işlemi tapu müdürlükleri tarafından yapılmaktadır⁹⁶. Taşınmaz satış sözleşmesinin noterde düzenlendiği durumlarda, tapu sicilinin tutulmasından doğan tüm zararlardan önce Kantonlar sorumlu tutulmakta, Kanton'ların da kusurlu olan görevlilere rücu etmesi öngörülmektedir. (*Zivilgesetzbuch* art.955; *Notariatsgesetz des Kantons Bern* art.57-58)⁹⁷

İsviçre'de noterlere, taşınmaz satışı esnasında bankalar aracılığıyla para akışını yönlendirme yetkisi verilmiştir. Noterler taraflar arasında güvenli para trans-

⁸⁶ Yakuppur, 649; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 234.

⁸⁷ Haab, Simonius, Scherrer and Zobl, Art.657 ZGB, N.22; Meier, 472; Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 30; Yakuppur, 658; Şenol, 360.

⁸⁸ Notariatsgesetz des Kantons Bern-NG, BSG 169.11, vom 22.11.2005, in Kraft seit: 01.07.2006.

⁸⁹ Bkz. Notariatsgesetz des Kantons Bern-NG, Art 21.

⁹⁰ Notariatsgesetz-NotG, vom 9. Juni 1985, <https://www.lexfind.ch/tolv/125148/de> (ET: 19.04.2024).

⁹¹ Notariatsverordnung, vom 23 Nov 1960.

⁹² Bkz. *Notariatsgesetz-NotG*, §13.

⁹³ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 233.

⁹⁴ Grundbuchverordnung, vom 23 Sep 2011, Yönetmelik 1 Ocak 2012'de yürürlüğe girmiştir, <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2011/667/de>, (ET: 19.04.2024).

⁹⁵ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 232.

⁹⁶ Hans Giger, Heinz Hausheer, Der Grundstückkauf, Art.216-221 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch BK - Berner Kommentar Band/Nr. VI/2/1/3, 1997, N.15-16'dan Aktaran Şenol, 360; Karayalçın, "*Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler*", 16.

⁹⁷ Basler Kommentar, Art.955, N.33-34.

ferini sağlamaktadırlar. Bu düzenlemeler işlem güvenliğinin sağlanması ve hızlı bir şekilde işlemlerin yapılması için faydalıdır⁹⁸.

Taşınmaz satışının noterler tarafından yapıldığı ülkelere Almanya da örnek verilebilir⁹⁹. Alman hukuku kapsamında, Federal Noterlik Kanunu'nda (*Bundesnotarordnung-BNotO*)¹⁰⁰ noterlere ilişkin genel düzenlemeler yapılmıştır. Asli görevleri belgelendirmek olan Noterler, taşınmazlara ilişkin tüm işlemleri yapma konusunda tek yetkili makamdır¹⁰¹. Alman Medeni Kanunu'nun (*Bürgerliches Gesetzbuch-BGB*) 873. paragrafında taşınmazın devrine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Kanunu'nun 925. paragrafı ve devamında ise taşınmaz satışına ilişkin usul düzenlenmiştir. Bu kapsamda bir arazinin mülkiyetinin devredilmesi için devreden ve devralanın anlaşması, her iki tarafın aynı anda yetkili makam önünde hazır bulunması ve iradelerini beyan etmeleri gerekmektedir. 925. paragrafın devamında herhangi bir noterin, diğer makamların yetkisine bakılmaksızın, devri kabul etmeye yetkili olduğu belirtilmektedir¹⁰². Alman Medeni Kanunu'nun 311b paragrafı gereğince taraflardan birinin taşınmazını devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerin noter huzurunda düzenlenmesi gerekmektedir. Taşınmaz üzerindeki aynı hakkın diğer tarafa geçebilmesi için noterde taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra taraflar arasındaki anlaşmanın tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir¹⁰³.

Alman Hukuku'nda Tapu Sicil Tüzüğü ("*Grundbuchordnung*")¹⁰⁴ ve Tapu Sicil Uygulama Yönetmeliği ("*Grundbuchverordnung*")¹⁰⁵ kapsamında tapu siciline ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Tapu sicilinde aynı hakkın kazanılması için tescil talebi hem devirden yararlanacak kişi hem de noterler tarafından yapılabilir. (*Grundbuchordnung*, art.13, art.15).

Almanya'da Tapu Müdürlüklerince elektronik ortamda tutulan taşınmaz siciliyle noterlerin kullandığı program entegre edilmiştir¹⁰⁶. Noterler tarafından

⁹⁸ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 234.

⁹⁹ Melaschuk. I. Alles, was recht ist. Deutscher Drucker Stuttgart, 41(1), s. 26'dan aktaran Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 25; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 234.

¹⁰⁰ *Bundesnotarordnung-BNotO*, <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>, (ET: 19.04.2024).

¹⁰¹ Peter Gottwald, "*Almanya'da Noterlik Alanında Güncel Gelişmeler*", (Çev. Özlem Yazar), Medeni Usul ve İcra- İflas Hukukçuları Toplantısı- VII, Türk, Almanya ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler, (Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2009), 409; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 234.

¹⁰² Hanns, Prütting. *Sachenrecht*, (München: Verlag C.H. Beck Verlag, 37. Baskı), 2020, §16, 61; Fritx, Baur, Jürgen F, Baur ve Rolf, Stürner. *Sachenrecht*. (München, C.H. Beck Verlag, 18. Baskı), 2009, §19, 235; Harm Peter Westermann, Karl-Heinz Gursky, ve Dieter Eickmann. *Sachenrecht*. (Heidelberg: C.F. Müller Verlag, 8. Baskı, 2011), §74.

¹⁰³ BGB 873, https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_873.html, (ET: 15.04.2024).

¹⁰⁴ Bkz. <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>, (ET: 12.04.2024).

¹⁰⁵ Bkz. <https://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/>, (ET: 12.04.2024).

¹⁰⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Gottwald, "*Almanya'da Noterlik Alanında Güncel Gelişmeler*", 425; Stefan, Hügel. *BeckOK GBO*. (München: C.H. Beck Verlag, 52. Edition, 2024), §135; Wolfgang,

taşınmaz satışına ilişkin işlemler yapılarak gerekli tescil başvuruları tapu müdürlüklerine elektronik ortamdan iletilmektedir¹⁰⁷.

Federal Noterlik Kanunu'nun (*Bundesnotarordnung-BNotO*) 19. paragrafında noterlerin yapacakları işlemler sonucunda ortaya çıkan zararlardan dolayı hukuki sorumluluklarına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda noterler resmi görevlerini kasten veya ihmalleri ile ihlal eder, bundan dolayı üçüncü kişiler bir zarara uğrarsa ortaya çıkan zararları tazmin etmelidirler. Noterler, diğer kamu görevlilerinden farklı olarak şahsen sorumludurlar¹⁰⁸. Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemelerinden kaynaklanan sorumluluklarının kusur sorumluluğu olduğu genel olarak kabul edilmektedir¹⁰⁹. Noterlerin hukuki sorumluluklarını güvence altına almak amacıyla, Federal Noterlik Kanunu'nun (*Bundesnotarordnung-BNotO*) 19a paragrafı ile noterlere mali sorumluluk sigortası yaptırma yükümlülüğü getirilmiştir¹¹⁰.

Noterler taşınmazın gerçek değerinin ortaya koyulmasında her türlü araştırma ve incelemeyi yapmakla yükümlüdürler. "*Immobilienwertermittlungsverordnung*¹¹¹" (Gayrimenkul değerlendirme Yönetmeliği) kapsamında değerlendirme faaliyetleri yapılmaktadır. Genellikle değerlendirme alanında çalışan özel firmalar tarafından bu araştırma ve incelemeler yapılır¹¹². Bu sayede hem taşınmaz satışından alınacak harç ve vergi miktarları doğru bir şekilde belirlenmekte hem de muvazaa iddialarının önüne geçilebilmektedir.

Schneider. "Verwalter und Grundbuch", Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht- ZWE, (2014): 349 - 353, 350; Dominik, Gassen ve Robert, Mödl. "Der elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen", ZRP, 3 (2009): 77-80, 79 vd.

¹⁰⁷ Taşınmaz satışına ilişkin Almanya'daki sürece ilişkin olarak; "*Taşınmaz satış sözleşmesi, noterce sözleşmenin hazırlanması, taraflara okunması ve taraflarca sözleşmenin imzalanmasından sonra noter tarafından önce elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu aşamada tapu müdürlüğü tarafından "kötü niyetli devirlerin engellenmesi için" taşınmaza elektronik ortamda bloke konulur. Daha sonra ıslak imzalı taşınmaz satış sözleşmesi bizzat noter tarafından tapu müdürlüğüne götürülür. Sözleşme önce tapu memuru tarafından elektronik ortamda kontrol edildikten sonra Asliye Hukuk Mahkemesinde "Rechtspfleger" (adli hizmet uzmanı) tarafından fiziki ve elektronik ortamda son kez kontrol edildikten ve elektronik ortamda onay verildikten sonra tapu memuru tarafından taşınmaz satışı sonlandırılır ve bu aşamada mülkiyet devrolunur. Tapu müdürlüğündeki tüm bu işlemler yaklaşık '30 dakika' sürmektedir.*", Takak, M., Almanya Notları (Yayınlanmamış tarihsiz rapor)'dan Aktaran Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 26.

¹⁰⁸ Kurt, Haag. *Der Haftpflichtprozess mit Einschluss des materiellen Haftpflichtrechts*. (München: C.H. Beck 2015), 265; Peter, Hogl. *Beck'sches Notar-Handbuch, Notarhaftung*. (München: C.H. Beck, München 2019), §35.

¹⁰⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Andreas, Spickhoff. "Die Haftung des Notars Zwischen Öffentlicher Amtshaftung und Privater Berufshaftung Eintarg aus Deutschland", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 16, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan Özel Sayısı, (2015), 387 vd.; Jörn Heinemann ve Christoph Trautrim. *Notarrecht*. (Bnoto: Nomos Verlag, Baden-Baden, 2022), §20.

¹¹⁰ Jörn Heinemann ve Christoph Trautrim. *Notarrecht*. (Bnoto: Nomos Verlag, Baden-Baden, 2022), §19a.

¹¹¹ *Immobilienwertermittlungsverordnung*, https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/BJNR280500021.html, (ET: 19.04.2024).

¹¹² Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 229.

Almanya’da noterler, yetkili bir irtibat kişisi olup, satın alma fiyatına ek olarak hak ve yükümlülüklerin düzenlendiği bir satın alma sözleşmesi düzenleyebilirler. Satın alma miktarını güvende tutmak amacıyla güven sözleşmesi yapabilirler. Noterler tapu sicil başvurusunu yapabilir ve kendilerine emanet edilen alım bedelini satıcıya iletebilirler¹¹³.

İsviçre ve Almanya hukuk sistemlerinde noterler tarafından taahhüt işlemi niteliğindeki taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinin yanısıra taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi ve transferi sağlanmaktadır. Bu uygulamanın ülkemiz için de getirilmesinin sorunları gidereceği, birçok davanın açılmasını engelleyeceği, taşınmaz satışından alınacak harç ve vergi miktarların gerçek değer üzerinden tahsil edilmesini sağlayacağı ifade edilmektedir¹¹⁴.

Avrupa Birliğine dahil birçok ülkede noterlere, sadece taşınmaz satış sözleşmesi yapma konusunda değil, taşınmaz mülkiyetinin ivazlı veya ivazsız olarak nakli ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesisi konularında da sözleşme yapma yetkisi verilmiştir¹¹⁵. Noterlerin bu konularda münhasır yetkili kılınmasının nedeni, işlem güvenliğini gerçekleştirmeye en elverişli kurum olarak görülmesidir¹¹⁶. Almanya, İtalya¹¹⁷, İspanya¹¹⁸, Fransa¹¹⁹, Belçika¹²⁰, Hollanda ve Lüksemburg gibi ülkelerde noterler, bu konularda münhasır olarak yetkilidirler¹²¹. Türk hukuk sisteminde de bir bütün halinde bu yetkilerin noterlere verilmesinin daha isabetli olacağı düşünülmektedir¹²². Azerbaycan’da da taşınmaz mülkiyetinin devri ve taşınmaz üzerinde aynı hak tesis edilmesini sağlayan sözleşmeleri yapma yetkisi noterlere aittir¹²³.

IV. NOTERLERİN SÖZLEŞME DÜZENLEMESİ

Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesine ilişkin olarak, “*Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”in 5 ile 8. maddeleri arasında, “başvuru”, “sözleşmenin hazırlanması” ve “sözleşmenin yapılması” şeklinde üç aşama öngörülmüştür.

¹¹³ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 25.

¹¹⁴ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 236.

¹¹⁵ Tanrıver, “Avrupa Birliği Ülkelerinde”, 50-51.

¹¹⁶ Tanrıver ve Ergüne, 146.

¹¹⁷ Codice Civile art.1350-1353, 1537-1541 (İtalya Medeni Kanun’u); Legge Notarile art.49 vd.

¹¹⁸ Código Civil art.1445-1450 (İspanyol Medeni Kanunu); Ley del Notariado art.1, 23, 24, 73.

¹¹⁹ French Code Civil art.1582, 1681 (Fransız Medeni Kanunu).

¹²⁰ Eamonn G. Hall. *Institute of Notarial Studies*, “The Common Law and Civil Law Notary in the European Union: A Shared Heritage and an Influential Future?” <https://www.notaryinstitute.ie/wp-content/uploads/2022/02/European-Union-and-the-Notary.pdf>, (ET: 20.04.2024), 9; Belgium Civil Code art.1583-1659 (Belçika Medeni Kanunu).

¹²¹ Tanrıver, “Noterlerin İşlevleri Alanında”, 67.

¹²² Tanrıver, “Avrupa Birliği Ülkelerinde”, 50-51.

¹²³ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 31; Notariat Haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu md.10-19 (Azerbaycan Cumhuriyeti Noterlik Kanunu).

A. BAŞVURU

Noterler tarafından taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenmesinde başvuru aşaması, “*Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”in 5. maddesinde düzenlenmiştir.

Noterde taşınmaz satış sözleşmesi yapabilmek için TNB'nin “*e-randevu/başvuru*” uygulamasından e-Devlet kullanılarak başvuru yapılması ve satılacak taşınmazın seçilmesi gerekmektedir. Başvuru esnasında; taşınmaz satış sözleşmesinin taraflarının, varsa kanuni veya akdi temsilcilerinin kimlik bilgileri, tebligata esas adresleri ve iletişim bilgileri, kanuni ve akdi temsile ilişkin bilgiler, taşınmazın emlak vergi değeri ile taraflar arasında belirlenen satış bedelinin Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemine (TNBBS) yüklenmesi gerekmektedir. Taraflar yükledikleri belgelerin asıllarını ilgili noterliğe müracaat ettikleri esnada ibraz etmelidirler.

Taraflar başvuru esnasında sözleşmenin düzenlenmesini istedikleri noterliği seçerler. TNBBS'ye gönderilen taşınmaz satış sözleşmesi talepleri seçilen noterliğin başvuru ekranına düşer. Noter, taşınmaz satış başvurusu üzerine TNBBS'den başvuru belgesi düzenler. Şayet noterin hukuki veya fiili bir engeli nedeniyle başvuru belgesi düzenlenemezse, noterlikçe başvuru reddedilir. Durum tarafların bildirdikleri telefon numaralarına kısa mesajla bildirilerek, noterlik bilgisini güncelleme imkanı sağlanır.

B. SÖZLEŞMENİN HAZIRLANMASI AŞAMASI

Noterler tarafından taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenmesinde sözleşmenin hazırlanması aşaması, “*Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”in 7. maddesinde düzenlenmiştir.

Taşınmaz satış sözleşmesi yapmak için e-devlet üzerinden başvuru yapıldıktan sonra başvuru, tarafların talep ettiği noterliğin ekranına düşer. Noter kendisine yapılan satış başvurusu üzerine başvuru belgesi düzenler, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamaları dikkate alıp, taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalara, usul ve esaslara uygun davranmalıdır¹²⁴.

Noter düzenlediği başvuru belgesini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne TAKPAS'tan iletir. Daha sonra sözleşme konusu taşınmazın tapu kayıt örneği ve diğer belgeleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tapu bilişim sistemi vasıtasıyla ilgili noterle paylaşılır¹²⁵. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerde eksiklik olması halinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan kayıt ve belgeler,

¹²⁴ NK m.61/A, 2; Tanrıver ve Ergüne, 169; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 647a; Yakuppur, “Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Yapılabilmesine Olanak Taniyan Yeni Düzenleme ve Mevcut Duruma Etkisi”, 655.

¹²⁵ NK m.61/A, 3.

tapu bilişim sistemi üzerinden talep edilir. Tapu müdürlüğü tarafından üç gün içerisinde eksiklikler giderilir ve TAKBİS sistemine yüklenir¹²⁶.

Noterin taşınmazla ilgili gerekli araştırmayı yapması için tapu memuru tarafından taşınmaza ilişkin belgeler notere iletilirken gerekli bilgilendirmeler de yapılmalıdır¹²⁷. Noter kendileriyle paylaşılan tapu kayıt örneği ve diğer belgeleri, ileride hukuki veya mali bir sorumlulukla karşılaşmamak için dikkatli bir şekilde incelemeli, işlemi yapmadan önce hak sahibini belirlemeli ve satışa engel bir hususun bulunup bulunmadığını kontrol etmelidir¹²⁸.

İlgili noterliğe taşınmaza ilişkin tapu dairesinde bulunan dosyanın tamamının mı gönderileceği, noter ile paylaşılan bilgilerin, noterin fark edemeyeceği şekilde eksik olması halinde ne olacağı konusu önemli bir husustur. Tapu müdürlüğü tarafından verilmeyen veya eksik verilen bilgilerle, noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesi sonucu tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan devletin sorumluluğuna noterin ortak edilebilmesi sorunlu bir durumdur¹²⁹. Edinilen belgelerin hatalarından dolayı sorumluluk noterlerde olmamalı, verilerin elektronik olarak sistem üzerinden çağırılmasından dolayı sorumluluk tapu sicil müdürlüğüne ait olmalıdır.

Taşınmazın alıcısının ilgili taşınmaza ilişkin dosyayı incelemek istediğinde, noterlerin buna müsaade edip etmeyeceği, müsaade edilmemesi durumunda noterlerin sorumluk konusunda endişe yaşayabileceği de ifade edilmektedir¹³⁰.

Noter tarafından hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi hazırlanır¹³¹. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kendisiyle paylaşılan tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden taşınmazın hak sahibi belirlenemez ve satışa engel hukuki bir durum tespit edilirse, noter tarafından satış işlemi yapılmaz¹³².

Noterler sorumlulukları nedeniyle, taşınmaz malikinin belirlenmesi konusunda endişe duyabilirler. Ancak noterler son tescile bağlı olarak mülkiyet karnesi gereği, tasarruf yetkisine sahip maliki adi karine olarak TAKBİS'e girme yetkileriyle tespit edecekler, bu konuda tapu sicilindeki kaydı esas olarak kabul

¹²⁶ "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.7/2.

¹²⁷ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 99; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 109.

¹²⁸ Yakuppur, 655.

¹²⁹ Tanrıver ve Ergüne, 169; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 647 a.

¹³⁰ Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", 535.

¹³¹ NK m.61/A, 3; "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.7/1, 3.

¹³² NK m.61/A, 6; "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.8/5.

edeceklerdir. Bir görüşe göre, gerekli dikkat ve özeni gösterme külfetinin sadece alıcılara ait olması gerektiği, noterlerin dedektiflik görevi üstlenmelerinin abesle iştilgal olacağı, bu konuda noterlere hiçbir yükümlülük getirilemeyeceği savunulmaktadır¹³³.

“*Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”in 9. maddesine göre hesaplanan tapu harcı, TAKPAS’tan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilecek, genel müdürlük işleme ait döner sermaye hizmet bedeli ile tapu harcının tahsiline ilişkin e-tahsilat seri numarası üretecek ve notere TAKPAS’tan iletecektir. Noter, sözleşme taraflarına e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemini, sözleşmenin imzalanmasına yönelik randevu tarih ve saatini kısa mesajla bildirecektir¹³⁴. İşlemin taraflarının bildirilen randevu tarih ve saatinden önce işleme ilişkin tapu harcını ve döner sermaye bedelini ödemesi gerekmektedir.

1. Taşınmaz Satış Bedeli

Taşınmaz satış sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olan satış bedelinin para olması, mutlaka belirli olması ve sözleşmede gösterilmesi gerekmektedir¹³⁵. Taraflar taşınmazın satış bedelini kendi iradeleriyle belirlerler, tapu müdürlüğü veya noter, tarafların beyanlarındaki bedele göre sözleşmeyi düzenler¹³⁶.

Noterin noterlikte yaptığı işlemler dolayısıyla, NK m.118 gereğince devlet adına harç ve vergi toplama yükümlülüğü bulunmaktadır. Taşınmaz satış sözleşmesinde bedelin, emlak vergi değerinin altında gösterilmesi, noterin daha az harç tahsil etmesine, dolayısıyla devletin zarara uğramasına neden olacaktır. Bu nedenle taraflarca beyan edilen satış bedelinin, taşınmazın emlak vergi değerinden az olmaması gerekmektedir¹³⁷. Tarafların daha az tapu harcı ödemek için satış bedelini gerçek miktarın altında göstermeleri durumunda; taraflar muvazaa sebebiyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürebilirler. Sözleşmenin ifasından sonra tarafların muvazaa iddiasında bulunması halinde hakkın kötüye kullanılması yasağı söz konusu olabilir¹³⁸.

¹³³ Özmen, “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, 535.

¹³⁴ “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m.7/5.

¹³⁵ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümleri, 208-209; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 187-188; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 144 vd.

¹³⁶ Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 11; Mustafa Latif Emek ve Salih Öztürk, “Taşınmazların Satış Suretiyle Devrinde Piyasa Fiyatlarının Kullanılmamasının Kamu Gelirleri Üzerine Etkisi: Adıyaman İli Gölbaşı İlçesi Örneği”, *The Journal of Academic Social Science Studies*, C. 39 (2015): 529-539, 531.

¹³⁷ Tanrıver ve Ergüne, 160; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 187-188; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1400; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 207.

¹³⁸ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 188-189; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 170; Kılıçoğlu, “Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması”, 211 vd.

Noterlerin yaptığı işlemlerden dolayı ağırlaştırılmış özen yükümlülüğünden kaynaklanan kusursuz sorumluluğu olduğu için, taşınmaz satış sözleşmesinde beyan edilen satış bedelinin gösterilmesi konusunu araştırmaları ve tarafları aydınlatma yükümlülüğüne uygun davranmaları gerekmektedir¹³⁹. Taşınmaz satış sözleşmesinde satış bedelinin emlak vergi değerinden az olması durumunda, satış bedelinde muvazaa veya aşırı yararlanma (TBK m.28) gibi sebeplerle sözleşmenin geçersizliğine karar verilirse, noter bundan zarar görenlere karşı sorumlu olabilecektir¹⁴⁰. Noterlerde yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinde, satış bedelinin mutlaka belirtilmesi gerekir. Şu an için noterler tarafından taşınmaz bağışına ilişkin sözleşmeler yapılamamaktadır.

1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun çerçevesinde çıkarılan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı¹⁴¹ ve Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara ilişkin Tebliğ'de yapılan değişiklikler ve sınırlamalarla sadece alıcı tarafın yabancı olduğu taşınmaz satış sözleşmelerinde satış bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi mümkündür.

Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin m.5/3, c'ye göre, "*Taşınmazın emlak vergi değeri ile taraflar arasında belirlenen satış bedeli, yabancı gerçek kişilerin alıcı taraf olduğu işlemlerde ise döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar.*" taşınmaz senedinde yer almalıdır.

Döviz alım belgesi, yabancı alıcı tarafından tapu müdürlüğünde taşınmaz satış sözleşmesi yapılmadan önce dövizin merkez bankasına satılmak üzere Türkiye'de faaliyet gösteren bir bankaya satıldığını gösteren belgedir. Taşınmazı alan yabancı tarafından dövizin bankaya satılmasından sonra ödeme satıcının hesabına Türk Lirası olarak yapılabilir. Döviz, yabancı alıcı tarafından satıcının hesabına, sonrasında satıcı tarafından da merkez bankasına bozdurulmak amacıyla bir bankaya da satılabilir¹⁴².

Yabancılar taşınmaz satışı yapılacağı durumlarda, karşılıklılık esası ile mevzuatın öngördüğü diğer sınırlamaların dikkate alınması ve sözleşmede belirtilmesi gerekmektedir¹⁴³. Şu an için noterliklerde yabancı gerçek veya tüzel kişilerin taraf olduğu taşınmaz satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ayrıca Türk Kanunlarına göre kurulmuş şirketlerin sermayesinin %50 sinden fazlasının yabancı kişilere ait olması ya da yetkilisinin yabancı olması hallerinde de noterliklerde taşınmaz satışı yapılamaz.

¹³⁹ Tanrıver ve Ergüne, 161; Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 127.

¹⁴⁰ Cenk Akil, "Noterlerin İlgilileri Aydınlatma Yükümlülüğü", *Ankara Barosu Dergisi*, S. 3 (2022): 219-233, 225; Tanrıver ve Ergüne, 161.

¹⁴¹ RG, 13.09.2018, S. 30534.

¹⁴² Tanrıver ve Ergüne, 160.

¹⁴³ Tanrıver ve Ergüne, 162.

Uygulamada taşınmaz satış sözleşmelerinde kararlaştırılan bedelin ne zaman ve nasıl ödeneceği konusunda sorunlar yaşanmaktadır. Borcunu ilk ifa eden taraf riske girmekte, karşı tarafın kendi borcunu ifa etmemesi durumunda mağdur olmaktadır. Taşınmazın alıcısı taşınmaz bedelini ödeme konusunda bankaya talimat verse bile banka ile aralarında uyuşmazlık olması halinde istese bile satıcı adına para transferini gerçekleştiremeyebilir. İsviçre’de genellikle taşınmaz satış sözleşmesi esnasında taraflar satış bedelini notere teslim etmektedirler¹⁴⁴.

TNB tarafından, 03.02.2020 tarihinde ikinci el motorlu kara taşıtı alım satımında, ilgili taşıtın mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı ve güvenli şekilde ilgililer arasında el değiştirmesi için güvenli ödeme sistemi uygulanmaya başlanmıştır. Bu sistem noterliklerde yapılan araç satış işlemleri sırasında, satış bedelinin güvenli olarak bir banka, elektronik para kuruluşu veya ödeme kuruluşu aracılığıyla ödenmesini sağlamaktadır. İlk olarak ilgililer aracı kuruluşlardan (Bankalar, elektronik para kuruluşları ve ödeme kuruluşları) birine, güvenli ödeme sistemini kullanmak için başvurarak, satışı yapılacak aracın plaka vb. bilgileri ile kendilerine ait kimlik bilgilerini sisteme kaydederek, kayıt işlemi yapıldıktan sonra araç satış bedeli “*Aracı Kuruluş*”un belirlediği hesaba yatırılır veya alıcı, cep telefonuna gelen referans numarası ile alıcı kaydını yaparak işlemi onaylarsa hesabındaki ilgili tutar araç bedeli olarak aracı kuruluşun güvencesine alınır. Bu aşamadan sonra taraflar birlikte herhangi bir notere giderek referans numarası üzerinden ikinci el motorlu kara taşıtının devir tescilini gerçekleştirir. Noterde işlem tamamlandığında aracı kuruluşun güvencesinde bulunan araç bedeli otomatik olarak satıcının hesabına aktarılır. Eğer satış bedeli “*Aracı Kuruluş*”un belirlediği hesaba yatırılmamış ve bu hesapta bloke edilmemişse, sistem otomatik olarak araç satış işlemi engeller¹⁴⁵. Şu an için güvenli ödeme sisteminin kullanımını yalnızca ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapanların satmış oldukları araçlar için zorunludur¹⁴⁶. Diğer ilgililer de isterlerse bu sistemi kullanabilmektedirler.

Güvenli ödeme sistemi nakit para taşıma riskini, nakit parayı sayma zorluğunu, sahte para kullanılması ihtimalini ortadan kaldırmaktadır. Araç satış işlemi gerçekleştiği anda sistem tarafından otomatik olarak satış bedeli satıcının hesabına aktarılacağından, satış bedelinin ödenmemesi riski de ortadan kalkacak,

¹⁴⁴ Yakuppur, 661.

¹⁴⁵ Ayrıntılı bilgi ve aracı kuruluşlar için bkz. Türkiye Noterler Birliği, Güvenli Ödeme Sistemi, Erişim Tarihi: Ağustos 01, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/GuvenliOdemeHiz.aspx>; Türkiye Noterler Birliği, Güvenli Ödeme Sistemi ve Elektronik Ortamda Tespit, Medya Yansımaları Raporu, 08.11.2020, Erişim Tarihi: Ağustos 01, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/BasindaTNB/G%C3%BCvenli%20C3%96deme%20Sistemi%20ve%20Elektronik%20Ortamda%20Tespit-%20Medya%20Raporu.pdf>.

¹⁴⁶ “15.08.2020 tarihli İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (31214 sayılı RG.) hükümleri gereğince, ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapanlar tarafından satışı yapılacak araçlarda, satış bedelinin nakit ödenmesi durumunda ödemenin güvenli ödeme sistemi üzerinden yapılması gerekmektedir.”

birçok hukuki ihtilaf daha yaşanmadan engellenecek, sahtecilik ve dolandırıcılık gibi durumlar yaşanmayacaktır. Bu sistem ile araç satış işlemi yapan kişiler arasındaki para transferinin güvenli olmasının sağlanması, sahteciliğin önlenmesi, taraflara kolaylık sağlanması, mali denetim olanağı ile vergi kaybının engellenmesi öngörülmektedir. Ancak uygulamada tarafların mali denetim gibi kaygılarla çok sık bu sistemi kullanmadığı görülmektedir. Hatta bazen taraflar noterde ikinci el motorlu kara taşıt satış sözleşmesi yaparken gerçek satış bedelini belirtmeden, daha az veya daha fazla satış bedeli belirterek satış sözleşmesi yapmaktadırlar¹⁴⁷.

Bu uygulamanın benzerinin noterlerde yapılacak taşınmaz satış sözleşmeleri için de getirilmesi gerekmektedir. Bu sistemin; hukuki ihtilafların önlenmesi, hukuki güvenlik ve işlem güvenliğinin sağlanması, para transferinin kolaylaşması gibi birçok faydası olacaktır. Ancak taşınmaz satış sözleşmesinde gerçek satış bedelini tam olarak göstermek istemeyen tarafların da güvenli ödeme sistemini veya satış bedelinin notere teslim edilmesini tercih etmeyecekleri söylenebilir.

2. Harç, Değerli Kağıt ve Damga Vergisi

Noterlere, taşınmaz satış sözleşmesi işleminin tapuda yapılması halinde alınan harçların devlet adına tahsil edilmesi görevi verilmiştir¹⁴⁸. NK 61/A maddesinin 7. fıkrasına göre, “*Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinden yalnızca 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifinin “I-Tapu işlemleri” başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca tapu harcı alınır. Bu işlemler için 492 sayılı Kanunun tapu harçlarına ilişkin hükümleri ve gerekli harcı tamamen almadan işlem yapan noterler hakkında aynı Kanunun 128 inci maddesi hükmü uygulanır.*” Bu harç alınmadan işlem yapılması halinde noterin sorumluluğu söz konusu olacaktır.

Noterler tarafından yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinden, sadece Harçlar Kanunu uyarınca tapu harcı alınmaktadır. Bu sözleşmeler, NK 61/A maddesinin 8. fıkrası gereğince, damga vergisi ve değerli kağıt bedelinden muafırlar.

3. Noter Ücreti ve Döner Sermaye Bedeli

Taşınmaz satış sözleşmesine konu olan taşınmazın değerine göre, noterler beş yüz Türk Lirasından az ve dört bin Türk Lirasından fazla olmayacak şekilde noterlik tarifesinde gösterilecek tutar üzerinden noter ücreti talep edeceklerdir. Bu miktar, her yıl tespit ve ilan edilen¹⁴⁹ yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başında geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır¹⁵⁰.

¹⁴⁷ YHGK, 14.03.2012, E.2011/19-841, K.2012/144; Y19.HD, 18.02.2014, E.2013/19114, K.2014/3120.

¹⁴⁸ Özmen, “Noterlere Taşınmaz Satış Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, 538.

¹⁴⁹ Her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilecektir.

¹⁵⁰ “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m.9/4.

2024 yılı noterlik ücret tarifesi 6 Nisan 2024 tarihli ve 32512 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır¹⁵¹. Tarifenin 1. maddesinin 4. fıkrasına göre, “*Noterler, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlediklerinde ise taşınmazın satış değerinin binde 1’i oranında noter ücreti alırlar. Ancak bu ücret taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz. Noterler, yaptıkları taşınmaz satış sözleşmelerinden bu fıkra da belirlenen noter ücreti dışında herhangi bir ücret alamaz.*” Tarifede nisbi ücret oranı belirlenerek, Kanun’da alınan alt ve üst sınırlara uygun olarak noter ücretinin tespit edileceği belirtilmiştir. Noter ücreti binde bir üzerinden hesaplanırsa bile Kanun’daki üst sınırı aşmayacak şekilde talep edilebilecektir. Tarife’nin 16. maddesine göre, bu tarife hazırlandığı ve yayımlandığı tarihten itibaren uygulanır. 2024 yılı için bu miktar, yeniden değerlendirme oranına göre KDV hariç en düşük 1.766,27 TL, en yüksek 14.130,20 TL olarak belirlenmiştir.

Noterler düzenledikleri taşınmaz satış sözleşmesi karşılığında noter ücret bedeli dışında bir ücret alamazlar¹⁵². Noterlerin taşınmaz satışı nedeniyle aldıkları risk ve üstlendikleri sorumluluk karşılığında, elde ettikleri kazanç yeteri kadar cazip değildir¹⁵³.

Noterler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından verilen hizmetin karşılığı olarak hizmet bedelini de ayrıca almaktadırlar. NK’nin 61/A maddesinin 10. fıkrasına göre, “*Taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere hizmet bedeli alınır ve bu işlemler sebebiyle noterlere herhangi bir pay veya aidat ödenmez.*” denmektedir.

Noterde yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinde; tapu müdürlüğünde ödenen harçların ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere alınan hizmet bedelinin yanısıra yapılan işlemin miktarına göre noter ücreti alındığı için; tapu dairelerine göre satış ücreti biraz daha fazladır. Bu nedenle uygulamada taşınmaz satış sözleşmesi yapmak için daha çok tapu daireleri tercih edilmektedir. Noter için bu bedel üstlendiği sorumluluğa göre çok az bir miktar iken, ilgililer için ekstra yük oluşturmaktadır.

C. SÖZLEŞMENİN YAPILMASI AŞAMASI

İşlemin taraflarının bildirilen tarih ve saatte noterliğe müracaatı üzerine sözleşmeye ilişkin işlemler noter tarafından bizzat yapılır. Taraflar randevu tarih ve saatinde noterlikte hazır bulunmazlarsa, aynı gün kendilerine, on gün içinde noterliğe müracaat etmeleri halinde işlemlerinin yapılacağı, aksi halde başvurularının iptal edileceği kısa mesaj ile bildirilir¹⁵⁴.

¹⁵¹ Erişim Tarihi: Nisan 07, 2024, <https://portal.tnb.org.tr/Lists/DuyurularListesi/Attachments/1831/Ek-2024%20Y%C4%B1%20Noterlik%20%C3%9Ccret%20Tarifesi.pdf>.

¹⁵² NK m.61/A, 9.

¹⁵³ Tanrıver ve Ergüne, 149.

¹⁵⁴ “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m.7/6.

Noter, taşınmaz satışında satışa engel hukuki durumların ve kısıtlamaların olup olmadığını araştırır, olmadığını tespit ederse sözleşmeyi hazırlar. Noter tarafından taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenirken, TNB tarafından TAKBİS'teki sözleşme şekli ve içeriği gözetilerek hazırlanıp TNBBS'ye kaydedilen sözleşme örneği kullanılacaktır¹⁵⁵. Noterler sözleşmenin hazırlanması sırasında hem TAKBİS hem de TAKPAS'ı kullanırlar¹⁵⁶. Noterler, taşınmaz satış sözleşmelerini, bizzat kendileri düzenleme senet biçiminde¹⁵⁷ düzenlemelidirler¹⁵⁸. Taşınmaz satış sözleşmesinin önemi ve riskleri nedeniyle, noter tarafından yapılması öngörülmüştür¹⁵⁹.

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 9. maddesi gereğince, tapu müdürü veya ona vekalet eden kimse dışında sadece tapu müdürü tarafından yetkilendirilen tapu sicil görevlisi resmi senet düzenleyebilir. Taşınmaz satış sözleşmesini bizzat tapu sicil müdürünün düzenleme zorunluluğu bulunmamaktadır. Tapu müdürünün yetkilendirdiği tapu sicil görevlilerinin de düzenlemesi mümkündür.

Düzenleme şeklinde hazırlanması gereken taşınmaz satış sözleşmelerinde, her iki tarafın veya yetkili temsilcilerinin resmi memur önünde hazır bulunması gerekmektedir¹⁶⁰. Ancak, Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin 2. fıkrasına göre, *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradeleri resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir..”* Tapu uygulamasının aksine noterlerin uygulamasında taşınmaz satış sözleşmesinin her iki tarafının veya yetkili temsilcilerinin noter önünde hazır bulunması, irade beyanlarının bizzat noter huzurunda alınması gerekmektedir¹⁶¹. Kanunlarda resmi şekilde yapılması emredilen¹⁶² taşınmaz satış vaadi sözleşmesi veya taşınmaz satış sözleşmesi gibi işlemlerin, Türkiye Noterler Birliği Bilişim Sistemi üzerinden ilgililer huzurda olmadan güvenli elektronik imza kullanılarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir¹⁶³.

¹⁵⁵ “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m.6.

¹⁵⁶ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 216.

¹⁵⁷ TBK m.237/1; NK m.89.

¹⁵⁸ NK m.60/f; NK m.61/A/5; “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m.8/1.

¹⁵⁹ Tanrıver ve Ergüne, 153.

¹⁶⁰ Şenol, 360; Özbek ve Yardım, “Elektronik Noterlik İşlemleri”, 43.

¹⁶¹ Özbek ve Yardım, “Elektronik Noterlik İşlemleri”, 44; Tanrıver ve Ergüne, 150.

¹⁶² 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu m.5/2: *“Kanunların resmî şekle veya özel bir merasime tabi tuttuğu hukukî işlemler ... güvenli elektronik imza ile gerçekleştirilemez.”*

¹⁶³ Tanrıver ve Ergüne, 150-151; Özbek ve Yardım, “Elektronik Noterlik İşlemleri”, 51; Süha Tanrıver, “Noterler Tarafından Elektronik Ortamda Yapılabilecek Olan İşlemler ve Bu İşlemlerin Gerçekleştirilmesi Usulü”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 65, S. 4 (2016), 3679-3681.

Noter, NK'nin 72. maddesinin 3. fıkrası gereğince, iş yaptıracak kimselerin kimliklerini, adreslerini, yeteneklerini ve gerçek isteklerini tamamen öğrenmeli, bunları resmi senette yansıtmalıdır. Taşınmaz satış sözleşmesi isteminin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenmelidir. Taraflar vekaleten işlem yaptırmak isterlerse, Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduklarını içerir vekaletname sunmaları gerekir. Sözleşmede temsilcilerinin kimlik bilgileri ve adresleri bulunmalıdır¹⁶⁴. Tüzel kişi adına işlem yapılacaksa, tüzel kişinin temsilcilerini belirten ve istem konusu işlemi yapabileceğine ilişkin, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri sunulmalıdır. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından istem yapılırsa, temsilcilerinin yetkili olup olmadığının belirlenmesi gerekir¹⁶⁵.

Noter işlem ilgililerinin iradelerini serbestçe ve kendi isteklerine uygun beyan edebilmeleri için gerekli ortamı sağlamalıdır. Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nin 91. maddesine göre noterler, ilgililerin yeteneği hakkında bir kanı sahibi olmalı, gerçek isteklerini tamamen öğrenmeli, fiil ehliyetine sahip olup olmadıklarına ilişkin gerekli kontrolleri yapmalıdır. İlgilinin yaşlılık, hastalık veya dış görünüşü itibariyle yeteneğinden şüphe edilmesi veya bu konuda ihbar ya da şikayet bulunması hallerinde temyiz kudretinin varlığı doktor raporu ile saptanarak, noterlik işlemi içinde rapordan bahsedilip, raporun aslı noterde kalan nüshaya eklenmelidir.

Taşınmaz satış sözleşmesi yapabilmek için tarafların tasarrufta bulunmaya ehil olması gerekmektedir¹⁶⁶. Sözleşmenin taraflarının ehliyetinin olmaması, sahte yetki belgesi, sahte nüfus cüzdanı veya sahte vekaletname ile hareket etmeleri veya TBK m.27 gereğince kanunun emredici hükümlerine, genel ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olan bir taşınmaz satış sözleşmesi yapmaları halinde, noterin özen yükümlülüğü kapsamında sorumluluğu doğabilir¹⁶⁷.

İlgililerin beyanları tam ve eksiksiz olarak resmi senede yazılmalıdır. Noter tarafından yapılan işlemin niteliğine göre gerekli sorular sorularak işlemin sonucu hakkında ilgiliye açıklama yapılmalıdır¹⁶⁸. Taşınmaz üzerinde sınırlamalar, hak ve yükümlülükler, takyidatlar varsa, noter bunlar hakkında taraflara bilgi vermelidir. Taşınmaz üzerinde olabilecek irtifak hakları, taşınmaz yükü, taşınmaz rehni, şerhler ve beyanlar sayılmalıdır. Mevcut hak ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler sözleşmeye doğru ve tam olarak yazılarak, taraflardan bunların kabul edildi-

¹⁶⁴ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 165; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 104.

¹⁶⁵ Tapu Sicil Tüzüğü m.19; Şenol, 370.

¹⁶⁶ Albayrak, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar", 53; Kocayusufoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, 112.

¹⁶⁷ Şenol, 372.

¹⁶⁸ Noterlik Kanunu Yönetmeliği m.91/3.

ğine dair beyan alınarak işlem yapılabilir¹⁶⁹. Ancak bu hak ve yükümlülükler taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını engellemeyecek nitelikte olmalıdırlar.

Taşınmaz satış sözleşmesinin hazırlanması evresinde, yasal önalım hakkına sahip bir kişi mevcutsa, noter buna işaret etmek ve bu konuda sözleşmeye kayıt düşmek zorundadır¹⁷⁰. Taşınmaz satış sözleşmesine konu olan taşınmazın üzerinde aile konutu şerhinin olması durumunda ise sistem tarafından notere aile konutu şerhi olduğunun bilgisi otomatik olarak verilmektedir. Bu taşınmazların satışı noter tarafından yapılamamaktadır.

Tarafların kimlik bilgilerinin eksiksiz ve doğru olarak yer alıp almadığı, ilgililerin beyan ya da taahhüdünün eklenmesi gerekiyorsa bu beyan ve taahhütlerin eklenip eklenmediği, taşınmaza ilişkin bilgilerin (ada-parcel-mahalle-bağımsız bölüm numarası vb.), varsa takyidat ve eklenti bilgilerinin ve DASK¹⁷¹ ile Emlak Beyan Değer Belgesine ilişkin bilgilerinin eksiksiz ve doğru olarak yer alıp almadığı hususları noter tarafından sözleşme metni içerisinde kontrol edilmeli, eksiklik olması halinde tamamlanmalıdır.

Noterler, taşınmaz satışına ilişkin resmi senedin hazırlanmasında şekil şartlarına uymalı ve NK m.53 gereğince kanunun emredici hükümlerine aykırı işlem yapmamalıdırlar. Aksi takdirde objektif özen borcuna uymayarak¹⁷², düzenleyecekleri taşınmaz satış sözleşmesinden kaynaklanan zararlardan sorumlu olurlar.

Taşınmaz satış sözleşmesi her iki tarafı borç altına soktuğu için tarafların imzalarının sözleşmede bulunması gerekmektedir¹⁷³. Aksi halde sözleşme kesin hükümsüz olur¹⁷⁴. Taşınmaz satış sözleşmelerinde; ilgililerin, varsa ilgililerin tem-

¹⁶⁹ "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.8/3.

¹⁷⁰ Tanrıver ve Ergüne, 160.

¹⁷¹ DASK Kanunu m.10; "3/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tâbidir."

14.03.2014 tarih ve 2014/2 sayılı TKGM genelgesinin (E) başlığı altında; "8-Tapu kaydında "Arsa" veya "tarla" vasfı ile kayıtlı olup, Beyanlar hanesine "Üzerindeki ev ...'a aittir." Şeklinde muhdesat olan taşınmazların tapu işlemlerinde, taşınmaz üzerindeki muhdesat kayıt maliklerinden birine ait ise ve muhdesata sahibinin zemindeki payı tapu işlemine konu ediliyorsa sigorta yapma zorunluluğunun aranması, şayet muhdesat kayıt maliklerinden birine ait olmayıp üçüncü kişi adına kayıtlı ise kayıt maliklerinin tapu işlemlerinde zorunlu deprem sigortası aranılmaması, gerekmektedir." Taşınmaz satış sözleşmesinde DASK aranıp aranmayacağı noter tarafından bu hususlar dikkate alınarak tespit edilmelidir.

¹⁷² Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 108-109; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 99.

¹⁷³ Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1982), 490-491; Y15.HD, 12.07.2011, E.2011/5051, K.2011/9158, Y14.HD. 30.11.2017, E.2015/5791, K.2017/9001; Şenol, 364-365.

¹⁷⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 193-194; Albayrak, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar", 53.

silcilerinin, işleme katılan tanıkların, tercümanların noter huzurunda bulunması¹⁷⁵ ve ıslak imza ile işlemlerini tamamlamaları gerekmektedir¹⁷⁶. Noterler, taşınmaz satış sözleşmelerinde imza alırken taraflara; adlarını, soyadlarını ve “okudum” yazdırmaktadırlar. Ayrıca noterler, sözleşmeye alıcının “*Tapu sicilinin açıklığı uyarınca bilgi sahibi oldum*” şeklindeki beyanını elle yazdırarak imzasını almak sureti ile sorumluluk anlamında kendilerini daha çok koruyabileceklerdir¹⁷⁷.

Taraflar arasında okuryazar olmayanların bulunması durumunda iki tanık huzurunda işlemler tamamlanır. İlgili iki tanık huzurunda maksadını notere beyan eder. Noter ilgili işlemi hazırladıktan sonra tutanak okunur. Okuryazar olmayan ilgilinin beyanının aynen yazıldığı ifade edildikten ve bu husus tutanağa geçirildikten sonra resmi senede okuryazar olmayan kişilerin parmak izleri ve tanıkların imzaları alınır¹⁷⁸.

Noter ilgilinin işitme, konuşma veya görme engelli olduğu anlarsa, işlemler engellinin isteğine bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, iki tanık ve yeminli tercüman bulundurulur işlemler tamamlanır¹⁷⁹. İlgililerin Türkçe bilmemesi durumunda ise işlem sırasında andlı bir tercüman da bulundurulur ve resmi senede imzaları alınır¹⁸⁰.

Güvenli elektronik imza ile sözleşmelerin tamamlanmasına olanak tanınmasının gerektiği; belgelerin elektronik ortamda saklanması tapu kütüğündeki belgelerde aleniyet sağlanmasına yardımcı olacağı, masrafların azalmasına ve işlem güvenliğinin artmasına hizmet edeceği ifade edilmektedir¹⁸¹. Bu aşamada henüz tapu müdürlüklerinde ve noterlerde güvenli elektronik imza kabul edilmemekte, işlemler elektronik ortamda hazırlandıktan sonra ıslak imza ile tamamlanıp taranarak ilgili sistemlere kayıt edilmektedir.

Taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin resmi senette objektif ve subjektif esaslı noktaların yer alması gerekir¹⁸². Taşınmaz satış sözleşmesinde sözleşmenin düzenlendiği yer ve tarihin yazılması ve resmi senedi hazırlayan noterin ad soyadı, mühürü ve imzasının bulunması gerekmektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinin objektif ve subjektif esaslı unsurlarının dışında sözleşmenin düzenlendiği yer, adres

¹⁷⁵ Düzenleme işlemlerde güvenli elektronik imza kullanılabilceği, ancak ilgililerin noter huzurunda bulunmasının zorunlu olduğuna ilişkin görüş için bkz. Özbek ve Yardım, “Elektronik Noterlik İşlemleri”, 113.

¹⁷⁶ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 153; NK m.198/A.

¹⁷⁷ Özmen, “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, 530.

¹⁷⁸ NK m.87.

¹⁷⁹ NK m.73.

¹⁸⁰ NK m.74.

¹⁸¹ Özbek, “Elektronik Ortamda Düzenlenen Noter Senetleri”, 2219-2220; Yakuppur, 657; Aksini görüşü için bkz. Tanrıver, *Noterler Tarafından Elektronik Ortamda*, 3679.

¹⁸² Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 153-154; Basler Kommentar, Art.657, N.55-57; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 208-209.

bilgisi vs. hususların resmi senette yer almaması, sözleşmenin şekle aykırılığına ve geçersizliğine yol açmaz¹⁸³.

Taşınmaz satış sözleşmesinde silinti, kazıntı ve çıkıntı olmamalıdır¹⁸⁴. Noter tarafından taşınmaz satış sözleşmesi hazırlandıktan sonra taraflara okunur, taraflarca sözleşme imzalandıktan ve vazedede makbuz kesildikten sonra, noter tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak hem satış sözleşmesini hem de gerekli diğer belgeleri tapu bilişim sistemine kaydeder. Bu işlemlerden sonra tapu müdürlüğünün taşınmaz tapu siciline tescil etmesi işlemi gerçekleşir¹⁸⁵. Noter tarafından TAKBİS üzerinden alınan yevmiye numarası ile tarih ve saatin sözleşmeye yazılması gerekmektedir. Noter, taşınmaz satış sözleşmesini imzaladıktan ve tescilin tamamlanmasından sonra, taraflara tapu senedini verir¹⁸⁶.

Taraflarca taşınmaz alıcı adına tescil edilmeden önceki aşamada satıştan vazgeçilmesi ile hukuki ya da fiili engel sebebiyle sözleşmenin imzalanmaması ve tescil yapılamaması hallerinde, ödenen harcın ve döner sermaye ücretinin iadesi için noterce ilgililere satış işleminin gerçekleşmediğine ilişkin yazı verilir. Harç iadesi için satış işleminin gerçekleştiği yer vergi dairesine, döner sermaye iadesi için ise taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğüne hitaben bu yazılar yazılacaktır. İlgililer bu yazılarla gerekli başvuruları yaparak ödemiş oldukları harç ve döner sermayenin iadesini alabileceklerdir.

Taşınmaz satış işlemlerinde iptal süreci bulunmamaktadır. Taşınmazın, sehven sözleşmede imzası bulunan kişilerden başka kişiler adına tescil edilmiş olması halinde işlem tescil ile sonuçlandığından bu aşamada iptali mümkün değildir. Bu durumun noterlikçe fark edilmesi halinde taşınmazı yolsuz tescil ile iktisap eden kişinin iyiniyetini ortadan kaldırmak amacıyla taşınmaz üzerinde yolsuz tescil şerhi konulması için ilgili tapu müdürlüğüne, Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) üzerinden noter tarafından yazı yazılması gereklidir.

Taşınmaz satış sözleşmesi ve diğer belgeler, noter tarafından sisteme aktarılır ve fiziki olarak arşivlenir¹⁸⁷. Noter, taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin sözleşme ve tüm ilgili belgeleri tarayarak TAKBİS ve TNBBS sistemlerine e-imzalama yaparak yüklemektedir.

Taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin düzenlenecek resmi senede tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şart yazılamaz¹⁸⁸. Tapu sicil görevlileri uy-

¹⁸³ Tanrıver ve Ergüne, 163; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, 208-209.

¹⁸⁴ "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.8/6.

¹⁸⁵ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 216.

¹⁸⁶ "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.8/7.

¹⁸⁷ NK m.61/A-4; "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.8/4.

¹⁸⁸ TBK m.243/1 "*Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz.*"; "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul

gulamada şarta bağlı sözleşmeler yapmaktan kaçınılmaktadırlar¹⁸⁹. Taşınmaz satış sözleşmesinin taraflarının karşılıklı taahhütlerde bulunmak, kayıt ve şartlar belirlemek istediği, henüz tasarruf işlemi yapma konusunda iradelerinin bulunmadığı durumlarda taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesine yönlendirilmektedirler¹⁹⁰. Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulu, Türk Borçlar Kanunu'nun 243. maddesinin 2. fıkrası gereğince tescil edilemez.

V. NOTERLERİN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMESİNDEN KAYNAKLANAN SORUMLULUĞU

Noterler, hukuksal sonuçlar doğuran işlemler yapmaktadırlar. Noterlerin hukuki (NK m.162), cezai (NK m.158-160) ve disiplin (NK m.125), sorumluluğu bulunmaktadır.

A. NOTERLERİN HUKUKİ SORUMLULUĞU

Noterlerin hukuki sorumluluğu NK m.162'de düzenlenmektedir. Bu hükme göre, "Stajyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar." Noterler, hukuka aykırı noterlik faaliyetleri nedeniyle hem işlem taraflarının hem de işlemin tarafı olmayan üçüncü kişilerin uğramış oldukları zararlardan sorumludurlar¹⁹¹. Sorumluluğa yol açan iş ve işlemler sınırlı sayıda olmayıp, noterlik faaliyeti kapsamında yürütülen işler bu kapsamda değerlendirilmektedir¹⁹². Noterin hukuki sorumluluğuna ilişkin düzenleme (NK m.162) emredici nitelikte olduğu için sözleşmeyle aksi kararlaştırılmaz¹⁹³.

Noterin hukuki sorumluluğunun doğması için, kendisinin veya kanunda sayılan noter personellerinden birinin noterlik faaliyeti kapsamında bir işin eksik veya

ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m.7/4; Tapu Sicil Tüzüğü m.16/2 "İstem, tescilli bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz"; Aynı şekilde Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine göre, "... Resmî senede, tescilli bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şart yazılamaz."

¹⁸⁹ Şenol, 363; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Taşınır ve Taşınmaz Mülkiyeti Konu Alan Bağışlama Sözleşmesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 279; Serozan, Baysal ve Şanlı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 1026.

¹⁹⁰ Tanrıver ve Ergüne, 148; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 365; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 242; Yakuppur, 663; Şenol, 357-363.

¹⁹¹ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85; İnan, 32; Tekben, 94; Ulukapı, "Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 213; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 279; Cemallettin Gürler, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, (Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları, 2015), 103; Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, 167.

¹⁹² Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 592; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 218; Tekben, 95; Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 224.

¹⁹³ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85-90; Serdar Nart, "Noterlerin Hukukî Sorumluluğu", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, Özel S (2009): 425-452, 433; Saibe Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*. Prof. Dr. Yavuz Alangoya İçin Armağan, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2007), 693-694; Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 184; Tekben, 77 vd.; Tanrıver ve Ergüne, 171; Batmaz, 159.

hatalı yapılmasından ya da yapılmamasından kaynaklı olarak hukuka aykırı fiilinin bulunması, bu işlem nedeniyle maddi veya manevi zarara uğranılmış olması ve yapılan hukuka aykırı fiil ile ortaya çıkan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir¹⁹⁴. NK'nin 162. maddesi gereğince sorumluluğa ilişkin şartların gerçekleşmesi durumunda noterin zarar gören kişiye tazminat ödemesi gerekecektir¹⁹⁵.

NK'nin 162. maddesinin 2. fıkrasına göre, “*Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder..*” Yeni düzenleme ile eklenen bu fıkra ile, noterin sorumluluğu, taşınmaz satış sözleşmesinden doğabilecek zararı da kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Hükmün gerekçesinde “*zarara uğrayanın, zararının tazmini için Devlete veya notere karşı dava açması mümkündür*” denilmektedir¹⁹⁶. NK m.162/2 kapsamında zarar gören, tazminat davasını hem Devlete hem de Notere aynı anda ve birlikte açabileceği gibi¹⁹⁷, sadece Devlete veya sadece notere karşı da açabilir. Zarar görenin öncelikli olarak Devlete başvurması gibi bir zorunluluk da öngörülmemiştir.

Taşınmaz satış sözleşmesi yapma konusunda kendilerine yetki verilen noterlere, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarardan dolayı birinci derecede sorumlu olan devletin sorumluluğuna (TMK m.1007) benzer bir sorumluluk rejimi getirilmiştir¹⁹⁸. Tapu sicilinin hukuka aykırı bir biçimde tutulması nedeniyle, noterlerin Devlet yanında ağırlaştırılmış özen yükümlülüğünün ihlalden dolayı, kusursuz sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁹⁹.

Noterin taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi ile tapu memurunun tasarruf işlemini tamamlama yetkisi birbirinden farklıdır²⁰⁰. Taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin borçlandırııcı işlemdeki hukuka aykırılık veya eksiklik nedeniyle Devlet'in sorumluluğuna başvurulamaz. Noterin hazırladığı hukuka aykırı taşınmaz satış sözleşmesine dayanarak tapu siciline tescil yapılmışsa, bu durumdan

¹⁹⁴ Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 222 vd.; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 218; Doğu, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence”, 587; Kurt, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, 97 vd.; Tekben, 95; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 280-281; Aslan Düzgün, “Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası”, 495-496; Memiş, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, 126; İnan, 32; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 695 vd.; Şenol, 371; Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, 169; Nart, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, 446.

¹⁹⁵ Kurt, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, 87-107; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 281; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 224; Tekben, 94-95.

¹⁹⁶ <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-4484.pdf>, Erişim tarihi: 16.07.2023.

¹⁹⁷ Tanrıver ve Ergüne, 174.

¹⁹⁸ Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 219-220; Kurt, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, 97; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 699; Şenol, 372; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 218; İnan, 31.

¹⁹⁹ Tanrıver ve Ergüne, 149.

²⁰⁰ Tanrıver ve Ergüne, 167.

kaynaklanan zarardan hem devlet hem de noter sorumludur²⁰¹. Devlet, hukuka aykırı şekilde taşınmaz satış sözleşmesini düzenleyen notere karşıladığı zararı rücu edebilecektir²⁰².

Noterin hazırladığı taşınmaz satış sözleşmesinin geçersiz, eksik veya hukuka aykırı olması nedeniyle tapu memuru taşınmazı alıcı adına tescil etmekten kaçınırsa, bundan doğan zarardan, noter kendisi sorumlu tutulacak ve tazminat davası da notere karşı açılacaktır²⁰³. Noterin hukuki sorumluluğuna ilişkin genel düzenleme olan Noterlik Kanunu m.162/1 hükmü gereğince zarara uğrayanın zararı tazmin edilir²⁰⁴. Zarara uğrayan, Devlet'e karşı değil, doğrudan notere karşı dava açabilir²⁰⁵.

Noterler, taşınmaz satış sözleşmesinin hukuk kurallarına ve Noterlik mevzuatına göre hatalı veya eksik yapılması nedeniyle ortaya çıkan zarardan sorumlu olurlar²⁰⁶. Sahte vekaletnameye veya mirasçılık belgesine dayalı olarak taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasından, sözleşmenin şekle aykırı olmasından, sözleşmenin taraflarından birisinin tam fiil ehliyetine sahip olmamasından kaynaklanan zarardan da noter sorumludur²⁰⁷.

Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı zarardan noterin sorumlu tutulabilmesi için; noterin taşınmaz satış sözleşmesini düzenlemiş olması, sözleşmenin hukuka aykırı olması, zarar doğması ve zarar ile hukuka aykırı sözleşme arasında nedensellik bağının olması gerekmektedir²⁰⁸. Zarar görenin veya üçüncü kişinin davranışı, noterin fiili ile zarar arasındaki nedensellik bağı kesilebilir²⁰⁹. Nedensellik bağının kesildiği durumlarda, noter sorumlu olmayacaktır²¹⁰.

²⁰¹ Tanrıver ve Ergüne, 167; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235; Özmen, "Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun", 539.

²⁰² Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235; Tanrıver ve Ergüne, 167; Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 185.

²⁰³ Tanrıver ve Ergüne, 166-174.

²⁰⁴ Tanrıver ve Ergüne, 175.

²⁰⁵ Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 227; Mustafa Kıcalıoğlu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Tezrazi Hukuk Dergisi* 2, S. 11 (2007): 131-145, 131; Memiş, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 93; Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 600; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 218; Reşat Atabek, "Noter; Mali Sorumluluk Sigortası", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 3 (1974): 45-50, 19; Batmaz, 30; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 281; Tekben, 131.

²⁰⁶ Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 696; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 139; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 650.

²⁰⁷ Tanrıver ve Ergüne, 167.

²⁰⁸ Tanrıver ve Ergüne, 166; M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022), 146; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 222; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 98; Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebliğat Hukuku Ders Kitabı*, 169; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 658-659; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 281; İnan, 33.

²⁰⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*, 146.

²¹⁰ Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 709 vd.

Noter taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan hukuka aykırı şekilde kaçınır, bu nedenle bir zarar ortaya çıkarsa, olumsuz fiilinden yani sözleşmeyi yapmamasından NK'nin 162. maddesinin 1. fıkrasındaki genel sorumluluk hükümlerine göre sorumlu tutulabilecektir.

Devlet teşkilatı içerisinde yer alan, kamu görevlisi olan tapu memurlarının sorumluluklarında TMK m.1007 kapsamında, Devlet'in sorumluluğu gündeme gelecektir. Noterlik Kanunu kapsamında noterlik bir kamu hizmeti olarak kabul edilmektedir. Ancak Adalet Bakanlığı ve Türkiye Noterler Birliği denetiminde olan noterler, Devlet idari teşkilatının içerisinde yer almamaktadırlar. Yapılan düzenlemeler noterlere, kamu görevlileri gibi güvence sağlayan bir içeriğe ve amaca sahip değildir²¹¹.

Devlet'in ödediği tazminatı tapu görevlilerine rücu etmesinde, TMK m.1007'ye göre kusur aranırken, Noterlik Kanunu m.162/2 hükmü kapsamında noterler kusursuz olarak sorumlu tutulmaktadır²¹². Tapu memurları yapacakları taşınmaz satış sözleşmelerinden dolayı sadece kusurları varsa sorumlu olacak, Devlet ödediği tazminatı kusuru varsa tapu memurlarına rücu edebilecektir. Bizim de katıldığımız görüşe göre noterlerin ve tapu memurlarının farklı sorumluluk hükümlerine tabi olmaları yerinde değildir²¹³. Noterlik Kanunu hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, noterlerin sorumluluğu Devlet'in sorumluluğundan daha geniştir²¹⁴.

Noter, kendi kusuru olmasa bile noterlik personelinin hatalı yahut eksik işlem yapmasından veya işlem yapmamasından kaynaklanan zarardan sorumludur²¹⁵. NK'nin 162. maddesinin 3. fıkrası gereğince, noterler hukuki sorumlulukları kapsamında kendilerine karşı açılan dava sonucunda tazminat isteminde bulunan tarafa ödedikleri tazminatı, işlemi yapan noterlik personeline veya stajyerine kusuru olması halinde rücu edebilecektir²¹⁶. Bu nedenle noter, ödediği tazminatı çalışanına rücu edeceği zaman söz konusu davada çalışanın kusurunu kanıtlamalıdır²¹⁷. Rücu hakkı; noter ile personeli arasında hizmet sözleşmesinin olması durumunda on yıl, noter ile stajyer arasında hizmet sözleşmesinin bulun-

²¹¹ Tanrıver ve Ergüne, 173.

²¹² Şenol, 372; Tanrıver ve Ergüne, 175.

²¹³ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 218-236.

²¹⁴ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 219.

²¹⁵ Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 220; Batmaz, 196; Memiş, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 94; Nart, "Noterlerin Hukukî Sorumluluğu", 430; Kıcalıoğlu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 136; Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 499; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 280-282; Bilal Kartal, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Kusursuz Sorumluluk", *Yargıtay Dergisi* 24, S. 3 (1998): 340-355, 340 vd.; Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 586-587; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 92-98; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması İşğında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 699.

²¹⁶ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 109; Kartal, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Kusursuz Sorumluluk", 351; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 224; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. V/1, 1*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), 448; Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 590; Nart, "Noterlerin Hukukî Sorumluluğu", 446.

²¹⁷ İnan, 33-34.

madığı durumlarda iki yıl ve herhalde on yıllık zamanaşımı süresine tabi olur²¹⁸. Noterin bizzat yapmak zorunda olduğu taşınmaz satış sözleşmesini stajyer, katip veya katip adaylarına yaptırması, hukuka aykırı olduğu için bu sözleşmeden doğan zararlardan noter evleviyetle sorumludur²¹⁹.

Zararlardan çeşitli sebeplerle birlikte sorumlu olan Devlet, noter ve diğer sorumlular hakkında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanacaktır²²⁰. (TBK m.61-62) Müteselsil sorumluluk kapsamında taraflar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı söz konusudur²²¹. Hakim Devlet, noter ve diğer sorumlular arasında tazminatı paylaşırken; durum ve koşulları, her birine yüklenebilecek kusurun ağırlığını ve yarattıkları tehlikeyi göz önünde tutmalıdır. Zararın doğmasında tapu memurunun da kusuru varsa onun zararı Devlete izafe edilecektir. Bu durumda zarar noter, Devlet ve diğer sorumlular arasında TBK m.62/1’de belirtilen esaslara göre paylaşılacaktır²²². Rücuda zamanaşımı süresi ise TBK m.73’e göre belirlenecektir²²³.

Notere karşı açılacak davalar, NK’nin 162. maddesinin 2. fıkrasına göre tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülmelidir. Bu yetki kuralı kesin bir yetki kuralıdır²²⁴. Malvarlığı haklarından doğan davalarda genel görevli yargı yeri olan asliye hukuk mahkemeleri bu davalarda da görevli mahkemelerdir²²⁵. Asliye hukuk mahkemelerinde, kanunda açıkça ayırık tutulan haller dışında, yazılı yargılama usulü uygulanacağı için bu davalar da yazılı yargılama usulüne tabidir²²⁶.

Taşınmaz satış sözleşmesinin hukuka aykırı şekilde düzenlenmesinden dolayı zarar gören, notere karşı açılacak tazminat davasının davacıdır. Taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet olması halinde, zarar gören her paydaş, kendi payı için tazminat davası açabilir. Elbirliği mülkiyeti olması halinde ise, davanın elbirliği ile maliklerin tamamı tarafından açılması gerekmekte, bu durumda mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olmaktadır. (HMK m.59)²²⁷

²¹⁸ Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, 171; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 282.

²¹⁹ Tanrıver ve Ergüne, 166.

²²⁰ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 149; Tanrıver ve Ergüne, 173.

²²¹ HMK m.57.

²²² Sirmen, *Eşya Hukuku*, 249; Tanrıver ve Ergüne, 175-176.

²²³ Tapu Kanunu Ek m.2: “*Tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, herhâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73 üncü maddesi hükümleri saklıdır.*”

²²⁴ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 185.

²²⁵ HMK m.2; Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 185; Tanrıver ve Ergüne, 177.

²²⁶ Tanrıver ve Ergüne, 177.

²²⁷ Tanrıver ve Ergüne, 171.

Zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren iki yıl ve her halde fiilin işlendiği tarihten itibaren 10 yıl geçmesiyle tazminat istemi, TBK m.72 gereğince zamanaşımına uğrar²²⁸. Noterlik tarafından yapılan işlemler nedeniyle zarara uğrayanlar için de bu zamanaşımı süresi geçerli olup, bu süreler içerisinde notere karşı tazminat davası açılacaktır²²⁹.

1. Noterlerin Sorumluluğunu Ortadan Kaldıran Şartlar

Noterlerin sorumluluğu; noterlik faaliyetinin hukuka uygun olması, bir zararın ortaya çıkmaması veya illiyet bağının kesilmesi hallerinde ortadan kalkmaktadır. Noter veya noter personeli tarafından noterlik mevzuatına ve diğer yasal düzenlemelere uygun şekilde yapılan işlemlerde, noterin sorumluluğundan bahsedilemeyecektir. Kanunların notere yetki vermediği durumlarda noterin talep edilen işlemi yapmaması, hukuka uygun olacağı için noter sorumlu olmayacaktır²³⁰. Noterin ek-sik ya da hatalı olarak yaptığı veya yapmadığı işlemler hayatın olağan akışı içerisinde, ortaya çıkan zararı doğurmaya elverişli değilse noterin sorumluluğundan bahsedilemez²³¹. Zarar olmaması durumunda sorumluluk da olmaz.

Noterde yapılan işlem sonucunda ortaya çıkan zararın başka bir yolla önlenmesi mümkünse noterin sorumluluğuna gidilemez²³². Tapu sicilindeki yolsuzluğun düzeltilmesi mümkünse, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması ve zararın gerçekleşmiş olduğunun mahkeme kararıyla belirlenmesi gerekir²³³. Hukuka aykırı sözleşmeye dayalı olarak alıcı adına yapılan yolsuz tescil terkin edilir, tapu sicili düzeltilirse, gerçek malik, sadece yargılama giderleri ve yolsuz tescil süresince yoksun kaldığı ürünler için noterin ve Devletin sorumluluğuna başvurabilir²³⁴.

Noterlerin sorumluluğunun hukuki kaynağı tartışmalıdır²³⁵. Genel olarak kabul edilen görüşe göre noterlerin sorumluluğu kusursuz sorumluluk olduğu için kusur şartı aranmamaktadır²³⁶. Yargıtay'ın genel olarak kabul ettiği görüşe göre

²²⁸ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 184; Tanrıver ve Ergüne, 172.

²²⁹ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 108; Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 611; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 281.

²³⁰ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 227.

²³¹ Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 707.

²³² Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 703-704; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 99.

²³³ Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 703-704; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 141.

²³⁴ Tanrıver ve Ergüne, 170.

²³⁵ Bkz. Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 90; Mehmet Ünal, "1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi (Noterin Hukuki Sorumluluğu)", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 101 (1999): 48-52, 50; Batmaz, 74; Nihat Meriç, "1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi ile İlgili Düşünceler", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 83 (1994): 39-42, 40; Nart, "Noterlerin Hukukî Sorumluluğu", 429-431; Tekben, 94 vd.

²³⁶ Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 586; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 280-282; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluk-*

de noterlerin sorumluluğu, kusursuz sorumluluktur²³⁷. Kusursuz sorumluluk hallerinde, zarar gören zarar verenin kusurunu kanıtlamak zorunda olmadığı gibi, zarar veren de kusursuzluğunu kanıtlayarak sorumluluktan kurtulamayacaktır. Sorumluluk hukukunun genel ilkeleri gereğince, zarar ile hukuka aykırı eylem arasındaki illiyet bağının kesilmesi durumunda, sorumluluk ortadan kalkacaktır²³⁸. Zarar gören kişinin davranışının, üçüncü kişinin fiilinin veya mücbir sebe-

larının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları, 699; Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 495; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 221; İnan, 30-31; Tanrıver ve Ergüne, 164; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 89; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 88; Batmaz, 159; Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 127; Batmaz, 160.

²³⁷ Y3.HD, 16.03.2020, E.2020/849, K.2020/2393, "Noterlik Kanunu'nun 162. maddesinde kusurdan söz edilmemiştir. Bu sebeple, noterlerin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır. Tüm kusursuz sorumluluk hallerinde olduğu gibi zarar gören davacı, davalı noterin kusurunu kanıtlamak zorunda değildir. Zarar gören davacı, yalnızca, zararlar eylem arasındaki uygun illiyet bağını kanıtlamak zorundadır. İlliyet bağının kesildiği durumlarda kusursuz sorumlu olan kişi sorumlu tutulmayacaktır. Mücbir sebep, zarar görenin tam kusuru ve üçüncü kişinin ağır kusuru ile illiyet bağı kesilir ve kusursuz sorumlu olan kişi sorumluluktan kurtulur. Buna göre, noter, gerekli özeni gösterdiğini iddia ederek sorumluluktan kurtulamayacaktır. Ancak, gerekli özeni göstermiş olsa bile, zararın doğmasına engel olamayacağını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir. Bu husus nedensellik bağının kesilmesidir. Bunun ispatı da davalı notere aittir. Yargıtay uygulamasında da; noterlerin hukukî sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğu genel bir ilke ve prensip olarak benimsenmiştir. Noterin hukukî sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için ortada; noterin veya noter çalışanının bir eyleminin bulunması ve bu eylemden dolayı bir zararın doğması, bu zararlar birlikte eylem ile zarar arasında illiyet bağının bulunması gerekmektedir. Bu şartlardan birinin gerçekleşmemesi hâlinde noterin hukukî sorumluluğunun doğmayacağı kabul edilmektedir. Noterin bir kamu hizmeti ifa ettiği de dikkate alınarak sorumluluğun belirlenmesinde normal bir insanın göstereceği özenli davranış değil, aynı işi üstlenen noterlik mesleğinde çalışan bir kişinin göstermesi gereken objektif davranış esas alınacaktır. Buradaki tazminat yükümlülüğü; sorumlu kişinin somut olaydaki bireysel davranışından ziyade, daha çok onun toplum ve ekonomi içindeki durumu ile kanunun ona yüklediği ihtimam ve özen görevine bağlanmaktadır."; Şenol, 371; Y3.HD, 04.03.2020, E.2020/539, K.2020/1959; Y3.HD, 19.12.2019, E.2019/3282, K.2019/10327; YHGK, 09.05.2018, E.2017/3-994, K.2018/1048; YHGK, 13.02.2020, E.2017/1518, K.2020/139; Y3.HD, 18.10.2021, E.2021/6030, K.2021/10171, "Noterler bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar". Bu maddeye göre, noterlerin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Kusursuz sorumlulukta ise, zarar gören kişinin kusurun varlığını ispat etmek zorunluluğu yoktur, aksine kusursuz sorumlu olan davalının (noterin) olayla zarar arasında uygun illiyet bağının bulunmadığını kanıtlaması gerekir. Sorumluluk hukukunun önemli öğelerinden biri de zarar ile eylem arasında illiyet bağının bulunmasıdır. İlliyet bağının kesildiği durumlarda kusursuz sorumlu olan kişi sorumlu tutulmayacaktır. Teoride ve uygulamada; mücbir sebep, zarar görenin tam kusuru ve üçüncü kişinin ağır kusuru ile illiyet bağı kesilir ve kusursuz sorumlu olan kişi sorumluluktan kurtulur."; Benzer yöndeki kararlar için bkz. Y3.HD, 27.04.2016, E.2015/10622, 2016/6596; Y2.HD, 07.10.2020, E.2020/2002, K.2020/5494; Y4.HD, 16.11.1982, E.1982/78932, K.1982/10570, Söz konusu kararda noterin kendi eylemleri yanında, yanında çalıştığı personelinin davranışından da sorumlu olacağı için sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğuna hükmedilmiştir.; Y3.HD, 04.02.2019, E.2017/12095, K.2019/663; Y3.HD, 23.03.2016, E.2015/16924, K.2016/4421; Batmaz, 159-160; Y13.HD, 01.03.1993, E.1993/363, K.1993/1676, Bu kararda ise noterin sorumlu olabilmesi için kusurlu olması şartı aranmıştır.; İnan, 31; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 85; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 83.

²³⁸ İnan, 28.

bin²³⁹ illiyet bağımlı kestiği hallerde noterin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır²⁴⁰.

Noterin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olmasının ve notere bu kadar ağır bir sorumluluk yüklenmesinin tartışılabilir olduğu, Noterlik Kanunu yeniden düzenlendiğinde bu hususun yeniden değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir²⁴¹.

Zarar gören, zararı doğuran fiile razı olmuşsa veya sözleşmedeki hukuka aykırılığı bilmesine rağmen gerekli tedbirleri almamışsa, sözleşmedeki geçersizliğe sebebiyet vermişse (muvazaa, kamu düzenine aykırılık vs.), zararın artmasında etkili olmuşsa hakim, noterin ödeyeceği tazminatı indirebilir veya tamamen kaldırabilir. (TBK m.52/1)²⁴²

Noterlikte işlem yaptıran kişilerin sahte kimlik veya belgeler kullanması sonucunda işlemde başkalarının zarar görmesi sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Yargıtay üçüncü kişinin fiiliyle illiyet bağının kesilip kesilmediğini değerlendirirken, işlem sırasında kullanılan belgenin aldatma kabiliyetinin olup olmadığını dikkate almaktadır. Sahte belge kullanılarak yapılan işlemlerde, sahte belgenin aldatma yeteneğine sahip olması durumunda, illiyet bağının kesildiği kabul edilmektedir²⁴³. Ancak yeni tarihli kararlarında belgenin aldatma kabiliyeti bulunsu bile noterin tek bir belgeyi incelemekle yetinmesini illiyet bağının kesilmesi için yeterli kabul etmemektedir²⁴⁴.

2. Noterlerin Sorumluluklarının Teminatı

Noterlerin hukuki sorumlulukları kapsamında, haklarında açılan davalarda ödeyecekleri tazminat miktarının çok fazla olması mümkündür. Bu nedenle noterler için teminat hesapları, hukuki sorumluluk fonu ve mali sorumluluk sigortası gibi güvenceler sağlanmaya çalışılmaktadır.

²³⁹ Örneğin; Noterin, resmi vasiyetname şekline uymadan bir vasiyetname hazırlaması nedeniyle, lehine vasiyet edilen kişi şekle aykırılık nedeniyle vasiyet edilen malı alamayacak olmasıyla zarara uğramış olacaktır. Noterin hukuka aykırı işlemi sonrasında vasiyet edilen malın yangında zayı olduğu anlaşılırsa, mücbir sebep ile illiyet bağının kesildiği kabul edilir. Noter bu durumda sorumlu olmayacaktır; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 713-714.

²⁴⁰ Ulukapı ve Atalı, *Noterlik Hukuku*, 163; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 101; Başol, *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, 170; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 281; İnan, 31; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 227; Demirboğa, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu", 83; Bkz. Y11.HD, 21.03.2011, E.2000/9959, K.2011/2948.

²⁴¹ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 221.

²⁴² Tanrıver ve Ergüne, 169; Oktay Özdemir, *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*, 713; Y3.HD, 19.12.2019, E.2019/3282, K.2019/10327; Y3.HD, 07.10.2020, E.2020/2002, K.2020/5494.

²⁴³ Y3.HD, 20.05.2019, E.2017/8328, K.2019/4678; YHGK, 27.05.2015, E.2013/2329, K.2015/1444; Y3.HD, 18.03.2021, E.2020/10188, K.2021/2925; Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 117.

²⁴⁴ Y3.HD, 07.10.2020, E.2020/2002, K.2020/5494.

Noterlere, NK m.38 gereğince milli bir bankada teminat hesabı açma zorunluluğu getirilmiştir. Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nin 76. maddesi gereğince noter, ilgili bankaya, açtığı teminat hesabından Adalet Bakanlığı veya Cumhuriyet Savcılığı tarafından talimat verilmedikçe para çekilemeyeceğine ilişkin şerhin konulmasını bildirmek zorundadır. Noterler teminat hesabını açtığı tarihten itibaren en geç on gün içerisinde, bankanın adını ve hesap numarasını Cumhuriyet Savcılığı, Adalet Bakanlığı ve TNB'ye bildirmek zorundadırlar. Noterler bu teminat hesabına, göreve başladıkları tarihten itibaren iki ay içerisinde, noterliğin bir yıllık gayrisafi gelirinin %5'i nispetinde, para olarak teminat yatırmalıdır. Ayrıca ilave olarak takip eden her yıl için noterliğin bir evvelki yıla ait gayrisafi gelirlerinin %1'i oranında teminat yatırır. Yatırılan bu paralar, noterlerin noterlik görevleri nedeniyle sebep olabilecekleri zararlara ve haklarında verilecek para cezalarına teminat sağlar²⁴⁵. NK m.162'de düzenlenen, noterlerin hukuki sorumluluğu ile ilgili ortaya çıkan zararlar da bu kapsamdadır²⁴⁶. Teminat hesapları noterlik işlemlerinden zarar gören ilgilileri, üçüncü kişileri ve noteri korumaktadır²⁴⁷. Notere karşı açtığı davayla tazminata hak kazanan kişiler ilgili makamlara başvurarak, noterin teminat hesabının bulunduğu bankaya talimat yazılmasını talep ederek, ilgili bankanın kendilerine ödeme yapmalarını sağlayabilirler²⁴⁸.

Noterlerin NK m.162 kapsamındaki hukuki sorumluluklarını karşılamak için TNB bünyesinde ihtiyatlar hesabı da bulunmaktadır. Bu teminatlarla, noterlerin veya yanlarında çalıştırdıkları stajyer, katip, başkatip ve diğer personelin noterlik görevi sırasında gayri kasti ve ihmali fiillerinden dolayı zarar görecekt olanlara karşı doğacak ve talep edilecek zararların karşılanması amaçlanmaktadır. Her bir noter için bir işlemde azami 2.486.722,46 TL, bir yıl içinde azami 4.973.444,90 TL'si kadar olan kısmı teminat kapsamındadır²⁴⁹. Ölümüne bağlı tasarruflara ilişkin işlemlerde bu miktar üç katına kadar artırılarak uygulanmaktadır. Bu sınırlar her yılın başında TNB Yönetim Kurulunca yeniden değerlendirilmektedir. Hakkında tazminat davası açılan noterin öncelikle mesleki sorumluluk sigortası için dava ya konu işlem tarihinde sözleşme yapılan sigorta şirketine başvurması gerekir. İlgili şirket tarafından noterin talebinin karşılanmaması halinde Hukuki Sorumluluk Yardımları Talimatnamesi devreye girecektir²⁵⁰.

²⁴⁵ NK m.38/5.

²⁴⁶ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 110; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 225; Çetin ve Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 282.

²⁴⁷ Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 603; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 110; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 225.

²⁴⁸ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 225; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 110.

²⁴⁹ TNB, Hukuk İşleri Müdürlüğü, 06.06.2023, 259 sayılı Genel yazısı.

²⁵⁰ Bkz. Erişim Tarihi: Eylül 06, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/Lists/TNBYonetmelikler/Attachments/46/%C4%B0htiyatlar%20Hesab%C4%B1n%C4%B1n%20Kullan%C4%B1m%20Esaslar%C4%B1%20-%20Talimatname.pdf>.

Noterin hukuki sorumluluğunda teminat hesabı ve TNB tarafından sağlanan ihtiyatlar hesabı yeterli güvence sağlamayabilmektedir. Mesleki mali sorumluluk sigortası, noter ve zarar gören için en iyi güvenceyi sağlamaktadır²⁵¹. TNB tarafından noterler adına sigorta şirketiyle mali sorumluluk sigorta sözleşmesi imzalanarak, prim miktarı bütün noterler için birlik bütçesinden ödenmektedir. Noterler bireysel olarak da mali sorumluluk sigortası yaptırabilirler²⁵².

Mali sorumluluk sigortasıyla sigorta şirketi, sözleşme kapsamında sigortalı olan kişiye ödeme yapmayı üstlenmektedir. Bu sayede sigortalanan kişi zarar görenlere karşı ödeyeceği tazminat yükünden kurtulmaktadır²⁵³. Sigorta şirketi, rizikonun gerçekleşmesiyle sorumlu olacaktır²⁵⁴. Mesleki sorumluluk sigortası genel şartnamesinde rizikonun ne zaman gerçekleşeceğine ilişkin düzenleme yapılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 1429. maddesine göre, "... Sigorta ettiren, sigortalı ve tazminat ödenmesini sağlamak amacıyla bunların hukukun fiillerinden sorumlu oldukları kişiler; rizikonun gerçekleşmesine **kasten sebep oldukları** takdirde, sigortacı tazminat borcundan kurtulur ve aldığı primleri geri vermez." Bu nedenle noter veya noter çalışanlarının kasıtlı fiillerinden bir zarar meydana gelir, noterden tazminat talebinde bulunulursa bu talepler sigorta kapsamında kabul edilmemektedir. Noterlerin sorumlulukları, taşınmaz satış yetkisi verilmesiyle daha fazla artmıştır. Bu nedenle mali sorumluluk sigortasının teminat miktarlarının daha da artırılması gerekir.

B. NOTERLERİN CEZAI SORUMLULUĞU

Noterlerin cezai sorumluluğu ile ilgili olarak NK m.151'de "*Noterler, geçici yetkili noter yardımcıları, noter vekilleri, noter katipleri ve katip adayları noterlikteki görevleri, Türkiye Noterler Birliği organlarında görev alan noterler ise ayrıca bu görevleri ile bağlantılı olarak işledikleri suçlardan dolayı Türk Ceza Kanununun uygulanması bakımından kamu görevlisi sayılırlar*"²⁵⁵ şeklinde düzenleme yapılmıştır.

²⁵¹ Nart, "Noterlerin Hukukî Sorumluluğu", 448; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 111; Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 501; Atabek, "Noter; Mali Sorumluluk Sigortası", 44-45; Doğu, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence", 603-604.

²⁵² Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 501; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 111.

²⁵³ Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 111; Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 502-503.

²⁵⁴ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 226; Aslan Düzgün, "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", 506-507; Kurt, "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", 111.

²⁵⁵ TCK m.6'da kamu görevlisi, "kamusal faaliyetin yürütülmesine atama veya seçilme yoluyla ya da herhangi bir surette sürekli, süreli veya geçici olarak katılan kişi" olarak tanımlanmıştır. Maddenin gerekçesinde "mesleklerin icrası bağlamında avukat veya noterin kamu görevlisi olduğu hususunda bir tereddüt bulunmamaktadır." denilerek noterlerin kamu görevlisi sayıldığı açıkça ifade edilmiştir.

Türk Ceza Kanunu kapsamında kamu görevlisi olan noterlerin işleyebilecekleri suçlar çok geniştir. Kamu görevlileri tarafından işlenebilecek olan; resmi belgede sahtecilik (TCK m.204), zimmet (TCK m.247), irtikap (TCK m.250), rüşvet (TCK m.252), görevi kötüye kullanma (TCK m.257), göreve ilişkin sırrın açıklanması (TCK m.258), mühürde sahtecilik (TCK m.202), mühür bozma (TCK m.203), kamu görevlisinin ticareti (TCK m.259), kamu görevinin terki veya yapılmaması (TCK m.260), kamu görevinin usulsüz olarak üstlenilmesi (TCK m.262) gibi suçların noterler tarafından işlenmesi mümkündür.

NK m.157’de, “*yasalara aykırı harekette bulunmak*” başlığı kapsamında idari para cezası öngörülmüştür. NK m.158’de “*noterlerin işlemlerinde tahrifat yapmaları*”, NK m.159’da “*Onuncu kısım hükümlerine aykırı eylemler*” ve NK m.160’da “*Gözetim ve denetimden doğan ceza sorumluluğu*” düzenlemeleriyle noterlerin ve noterlik personelinin cezai sorumluluğu hüküm altına alınmıştır.

Noterlerin görevlerinden doğan veya görev sırasında işledikleri suçlardan dolayı haklarında kovuşturma yapılabilmesi, NK m.153 gereğince Adalet Bakanlığının iznine bağlanmıştır. Ancak soruşturma yapılmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Danıştay Adalet Bakanlığının kovuşturma yapılmasına izin vermemesi durumunda karşı itirazın mümkün olmadığına karar vermiştir²⁵⁶.

NK m.154’te özel kovuşturma usulü düzenlenmiş ve soruşturma açısından adalet müfettişleri veya mahalli Cumhuriyet Savcısı’nın soruşturması düzenlenmiştir. Ağır ceza mahkemesinin görev alanına giren bir suçtan dolayı suçüstü halinde soruşturmanın NK m.156 gereğince genel hükümlere göre yapılacağına hükmedilmiştir²⁵⁷. Cumhuriyet Savcısının yapacağı soruşturmadan sonra yeterli şüpheye ulaşması, Adalet Bakanlığı tarafından da kovuşturma izni verilmesi halinde Cumhuriyet savcısının kovuşturmaya yer olmadığına karar vermesinin mümkün olmadığı ifade edilmektedir. Suçun unsurlarının oluşup oluşmadığı, mahkeme tarafından değerlendirilecektir. NK m.161 gereğince, 153 ile 155. maddeler noterler dışındaki görevliler hakkında uygulanmayacaktır. Bu nedenle noter dışındaki personel hakkında soruşturma ve kovuşturma yapılması gerektiği durumlarda ilgili işlemler genel hükümlere göre yürütülecektir²⁵⁸.

Noterler hakkında açılan davaların hem ceza mahkemesine hem de hukuk mahkemesine konu olması mümkündür. Örneğin sahtecilik, ceza hukuku anlamında suç oluştururken, borçlar hukuku anlamında haksız fiil oluşturarak tazminat sorumluluğu meydana getirir. Bu kapsamda açılan ceza davasının kararının, hukuk hakimini bağlayıp bağlamayacağı tartışmalıdır. Aynı anda iki farklı yargı

²⁵⁶ D2.D, 16.01.2003, E.2002/1094, K.2003/42.

Erişim Tarihi: Ağustos 18, 2023, <https://karararama.danistay.gov.tr/getDokuman?id=17758800&arananKelime=2002/10941094>.

²⁵⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Ersoy, Gül, Köken ve Yılmaz, “Noterlerin Cezai Sorumluluğu”, 8 vd.; Şahbaz, “Noterlerin Cezai Sorumlulukları”, 8.

²⁵⁸ Ersoy, Gül, Köken ve Yılmaz, “Noterlerin Cezai Sorumluluğu”, 35.

merciinde sahtecilik davası görülmesi durumunda, çelişkili kararların verilmesini engellemek için mahkemelerden birinin bekletici mesele kararı vermesi gerekmektedir. (HMK m.165) Ceza mahkemelerinin kararları kural olarak hukuk mahkemesi bakımından bağlayıcıdır²⁵⁹. Kanunun belirlediği bazı hallerde²⁶⁰ bağlayıcı olmaması istisnadır.

VI. DEVLETİN TAPU SİCİLİNİN TUTULMASINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğu TMK'nın m.1007'de düzenlemiştir. Devlet, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlardan aslen ve doğrudan sorumludur. Devlet'in asli sorumluluğunun niteliği konusu, doktrinde tartışmalı olup, genel olarak ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu olduğu kabul edilmektedir²⁶¹. Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlarda, devlet zararı ödedikten sonra, işlemi yaparak zarara yol açan tapu memuruna kusuru olması durumunda rücu edebilir²⁶².

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar devlet tarafından tutulan bir sicille açıklık kazanmakta ve işlem güvenliği sağlanmaktadır. Tapuda yer alan kayıtların açıklığa kavuşturulması amacına hizmet eden her türlü işlem tapu sicilini tutma faaliyeti kapsamında kabul edilmektedir²⁶³. Devletin tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumlu olması için tapu memurunun fiilinin veya kaçınmasının sicil tutma kapsamında olması gerekmektedir²⁶⁴. Fiil veya kaçınmanın hukuka aykırı olması, bu nedenle bir zararın meydana gelmesi ve zarar ile hukuka aykırı fiil veya kaçınma arasında illiyet bağının bulunması gerekmektedir²⁶⁵. Taşınmazın

²⁵⁹ Ersoy, Gül, Köken ve Yılmaz, "Noterlerin Cezai Sorumluluğu", 36.

²⁶⁰ TBK'nın 74. maddesi ve HMK'nın 214. maddesi hükümleri dikkate alınmalıdır. Bkz. Ersoy, Gül, Köken ve Yılmaz, "Noterlerin Cezai Sorumluluğu", 37.

²⁶¹ Konu için bkz. Cüneyt Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, (İstanbul: On İki Levha, 2013), 5 vd.; Halûk N. Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022), 322 vd.; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 642 vd.; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 135 vd.; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 206 vd.; Tanrıver ve Ergüne, 165; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 204.

²⁶² Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 204.

²⁶³ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 137.

²⁶⁴ Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 102; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136-138; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 167-170; Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 590-591; Eren ve Başpınar, *Toprak Hukuku*, 255; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 279; Kadastro tespit işlemleri sırasında memurunun faaliyetleri nedeniyle tapu sicilinin yanlış tutulduğu durumlarda da Devlet'in sorumluluğuna başvurulabilir. Bu konudaki Karar için bkz. YHGK, 18.11.2009, E.2009/4-383, K.2009/517; YHGK, 16.06.2010, E.2010/4-349, K.2020/318; Kadastro sonrasında tutulan defterler ile henüz kadastro görmemiş yerlerde tutulan defterlerde de Devlet'in tapu sicilinden doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Bu konudaki ayrıntılı bilgi için bkz. Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 209.

²⁶⁵ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 209-210; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 200; Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 590; Eren ve Başpınar, *Toprak Hukuku*, 255; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 38; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 170; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 128; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 100.

mülkiyetini devir borcu doğuran taşınmaz satış sözleşmesinin hazırlanması, tapu sicilini tutma kapsamına girmemektedir²⁶⁶. Tapu siciline etki etmediği sürece, tapu memur ve müdürünün taahhüt aşamasında gerçekleştirdiği sözleşmelerden Devlet, kusursuz sorumlu değildir²⁶⁷. Aynı şekilde noterlerin hazırladığı taşınmaz satış sözleşmelerinden de tapu siciline etki etmediği sürece, devlet kusursuz sorumlu değildir.

Tapu sicilinin tutulmasında ve taşınmazların tescilinde tapu müdür ve memurları yetkilidirler. Tasarruf işleminin tamamlayıcı unsuru olan tescil, aynı hakkın tapu kütüğüne işlenmesine ilişkin resmi işlemdir²⁶⁸. Tapu kütüğüne tesciller, istem tarihine ve sırasına göre yapılır. (TMK m.1017) Tapu müdürlüğünde düzenlenen taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde bir sınırlı aynı hak kurulmasına yönelik borçlandırıcı işlem niteliğindeki resmi senet, taraflarca imzalandıktan sonra işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası belirtilerek yevmiye defterine kaydedilip tescil edilmektedir. (TMK m.1017,1022; Tapu Sicili Tüzüğü m.21-23) Tapu müdürü yevmiye defterine yapılan kaydı aynı tarih ve yevmiye numarasıyla ana sicile geçirir. (Tapu Sicil Tüzüğü m.27/1) Aynı hakkın tapuya yazılmasıyla tescil işlemi yani tasarruf işlemi tamamlanmış olur²⁶⁹.

Tapu müdürlüğü tescil talebini yerine getirmeden önce araştırma yükümlülüğüne uygun hareket ederek, tescil talebinde bulunan kişinin fiil ehliyetinin, tasarruf yetkisinin olup olmadığını, taşınmaz satış sözleşmesinin öngörülen resmi şekle uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını araştırmalıdır²⁷⁰. Aksi halde icra edilecek tescil, yolsuz tescil olacağı için tapu müdürlüğü tescilden kaçınmak zorundadır. Tapu memur ve müdürlerinin bu yükümlülüklerine aykırı davranışlarıyla tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması TMK m.1007 gereğince Devlet'in sorumluluğuna neden olur²⁷¹.

Taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler tarafından düzenlenmesi halinde de tapu müdürlüğü, hukuka aykırı tescil taleplerini tapu kütüğüne işlemek, tescilini yapmak zorunda değildir. Tapu müdürlüğü, tescile engel bir durumla karşılaşarsa, tescil yapmayı reddedebilir. (TMK m.1013/f.I).

Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından dolayı Devlet'in sorumluluğuna başvurulabilmesi için tapu sicilinin tutulmasında görevli olan tapu müdürü ve memurlarının olumlu veya olumsuz davranışından bir zararın doğması gerekir. Devlet zarar görenin maddi nitelikteki her türlü zararını gidermekle yükümlü-

²⁶⁶ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 138; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 208; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 80; Tanrıver ve Ergüne, 166.

²⁶⁷ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 219.

²⁶⁸ Tanrıver ve Ergüne, 178; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 188.

²⁶⁹ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136; Kocayusufpaşaoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, 92.

²⁷⁰ Tanrıver, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 155.

²⁷¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 303; Tanrıver ve Ergüne, 173.

dür²⁷². Uğranılan zararın fiili zarar veya yoksun kalınan kâr görünümünde olması da mümkündür. Davacı, zararı ve miktarını ispatla yükümlüdür²⁷³.

Hukuka aykırı davranışla zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir²⁷⁴. Mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusuru illiyet bağının kesilmesine neden olarak²⁷⁵ Devlet'in sorumluluğunun sona ermesine yol açar²⁷⁶. Zarar görenin ve üçüncü kişinin kusuru nedeniyle illiyet bağının kesildiğinden söz edilebilmesi kusurun, illiyet bağına kesecek ağırlıkta olması gerekmektedir²⁷⁷. Devletin sorumluluğu bakımından nedensellik bağı üçüncü kişinin kusurunun kesmeyeceği görüşü de bulunmaktadır²⁷⁸.

Tapu sicilinin eksik ya da yanlış tutulması sonucu ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulan, işlemi yapan tapu memuru değil, kusursuz sorumlu olan Devlet'tir. Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğu, bir kusursuz sorumluluk türüdür²⁷⁹. Sadece gerçek hak sahiplerinin uğradıkları zararlardan değil, tapu sicilindeki yolsuz kayda güvenerek işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişilerin uğradıkları zararlardan da Devlet kusursuz sorumludur²⁸⁰. Devlet'in tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan kusursuz sorumluluğu asli²⁸¹ ve objektif niteliktedir²⁸².

Devlet'in sorumluluğuna ilişkin olan TMK m.1007'de kurtuluş kanıtı getirilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır²⁸³. Madde kapsamındaki objektif sorumluluğun dayandığı hukuki esasa ilişkin doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Doktrin ve Yargıtay tarafından dikkat ve özen yükümlülüğü,

²⁷² Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 235; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 203; Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 591; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 129; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 472; Eren ve Başpınar, *Toprak Hukuku*, 255; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 170.

²⁷³ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 210.

²⁷⁴ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 282; Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 592; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 101; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 472; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 142.

²⁷⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 627 vd.; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 140 vd.; M. Kemal Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*, 51-52.

²⁷⁶ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 142; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 140.

²⁷⁷ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 210; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 634; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 140; Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*, 51.

²⁷⁸ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 143; Y21.HD, 01.06.2016, E.2015/2441, K.2016/6202.

²⁷⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 647; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 134; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 263; Şenol, 369; Tanrıver ve Ergüne, 165.

²⁸⁰ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136.

²⁸¹ Tanrıver ve Ergüne, 165; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 29.

²⁸² Akçaal, *Eşya Hukuku*, 198; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 164; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 281; Tanrıver ve Ergüne, 165.

²⁸³ Antalya ve Topuz, *Eşya Hukuku*, 593; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 282; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136.

tehlike ilkesi, risk ilkesi ve toplumsal hasar ilkesi görüşleri ileri sürülmektedir²⁸⁴. Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından doğan kusursuz sorumluluğunun hakimiyet esasına dayanan objektif sorumluluk olduğunu ifade eden yazarlar da bulunmaktadır²⁸⁵. Devlet'in sorumluluğu düzenlenirken kurtuluş kanıtı getirilmesi yükümlülüğünden bahsedilmediği için öngörülen sorumluluğun ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu olduğu söylenebilir²⁸⁶.

Devletin sorumluluğunu tehlike sorumluluğuna dayandıran görüş ve Yargıtay kararlarında, geçersiz sözleşmenin tescil edilmesi durumunda, sorumluluğu doğuracak fiil ile zarar arasında nedensellik bağının da bulunması halinde Devlet'in sorumluluğu doğacaktır²⁸⁷.

Sahte vekaletname, sahte nüfus cüzdanı veya sahte mirasçılık belgesine dayanarak, taraflardan birinin yaptığı işlemde doğan zararların TMK m.1007 kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, bu zararlarda Devlet'in sorumlu olup olmadığı tartışmalıdır²⁸⁸. Bir görüşe göre, bu durumda oluşan zararın tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanmadığı ancak tapu memurunun gerekli incelemeyi yapmayı ihmal etmesi durumunda devletin sorumlu olmadığı kabul edilmekte, sahte vekaletnameye dayanarak işlem yapanın değil, hakkını kaybeden kişinin zararının TMK m.1007 kapsamında olacağı ifade edilmektedir²⁸⁹. Başka bir görüşe göre ise, sahte bir vekaletname veya mirasçılık belgesine dayanarak tescil yapıldığı durumlarda, sahteliğin anlaşılabilirliğine bakılmaksızın Devlet'in sorumluluğunun bulunduğu kabul edilmektedir²⁹⁰. Yargıtay son zamanlardaki kararlarında, Devlet'in kusursuz sorumluluğunu tehlike sorumluluğuna dayandırarak, sahte belge kullanıldığı durumlarda da TMK m.1007'yi uygulamakta Devlet'in sorumlu olduğunu kabul etmektedir²⁹¹.

²⁸⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 209; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 20-29; Y20.HD, 12.05.2015, E.2015/2956, K.2015/4093; Y5.HD, 09.02.2021, E.2020/8782, K.2021/1139.

²⁸⁵ Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 209.

²⁸⁶ Eren ve Başpınar, *Toprak Hukuku*, 251; Öcal Akipek, Şen Doğramacı ve Çağlayan, 209.

²⁸⁷ Şenol, 373; Y3.HD, 16.03.2020, E.2020/849, K.2020/2393; Y3.HD, 10.10.2019, E.2019/4477, K.2019/7774.

²⁸⁸ Tanrıver ve Ergüne, 167; Detayı için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 651-652; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 324 vd.; Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 110 vd.; Şenol, 370.

²⁸⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 651.

²⁹⁰ Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 209; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 137.

²⁹¹ Y20.HD, 11.12.2019, E.2017/6912, K.2019/7326, "... davacının kimlik bilgilerine ulaşması ve bu bilgileri kullanarak sahte vekâletname çıkartması ve bu belgeler sonucunda tapu müdürlüğüne müracaatla resmî senet tanzim ettirmek suretiyle davacıya ait taşınmazı satması şeklindeki eylem nedeniyle oluşan zarar, tapu dairesinde yapılan işlemde kaynaklanmakla, tehlike sorumluluğuna dayalı kusursuz sorumluluk şeklinde düzenlenen TMK'nın 1007. maddesi uyarınca Devletin sorumluluğunu gerektiren illiyet bağı bulunduğundan, davalı Hazine vekilinin zamanaşımına ve illiyet bağına ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir." Y20.HD, 04.12.2019, E.2019/3652, K.2019/7115, "Devletin kusursuz sorumluluğu, bir tehlike sorumluluğu niteliğinde ... olduğundan..."; YHGK,

Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlarda öncelikli olarak Devlet'e başvurulması gerekmektedir²⁹². Tapu sicilinin tutulmasından doğan zarar, görevli memurun kusurundan kaynaklansa bile zarar görenler, doğrudan Devlete karşı tazminat davası açabilirler²⁹³. Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumluluğuna başvurulabilmesi için tapu sicilini tutmakla görevli memurunun kusurunun ispat edilmesi gerekmektedir²⁹⁴. Zararın doğmasında tapu görevlisinin kusuru varsa, zarar görene tazminat ödeyen Devlet görevliye karşı rücu talebinde bulunabilir²⁹⁵.

Devletin sorumluluğunda, TBK m.146'daki on yıllık zamanaşımı süresi uygulanmaktadır²⁹⁶. Yargıtay devletin sorumluluğu bakımından on yıllık süreyi tapu sicilinin düzeltilmesi davasında mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren başlatmaktadır²⁹⁷. Tazminat cezayı gerektiren bir fiilden doğmuş ve ceza kanunlarında daha uzun bir zamanaşımı süresi öngörülmekteyse, bu süre uygulanır²⁹⁸.

06.06.2018, E.2017/5-2022, K.2018/1168; YHGK, 10.11.2011, E.2011/13-37, K.2011/198; Y20.HD, 12.05.2015, E.2015/2956, K.2015/4093; Y5.HD, 09.02.2021, E.2020/8782, K.2021/1139. Aksi görüş için bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 137-141; Aksi yönde kararlar için bkz. YHGK, 16.10.2002, E.2002/4-640, K.2002/830; YHGK, 10.11.2004, E.2004/4-526, K.2004/589, "... *usulsüz işlemin sahte nüfus cüzdanından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Diğer bir anlatımla zarar tapu sicilinin tutulmasından değil, sicilin düzenlenmesinde etken olan nüfus kaydından kaynaklanmaktadır. Medeni Kanununun 917. m. (Yeni 1007) maddesinde sorumluluğun, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklandığı belirlenmiştir. Madde de öngörülen sorumluluk, kusursuz sorumluluktur. Diğer bir anlatımla zarar gören davalının kusurunu kanıtlamak zorunda değildir. Davalı da kusuru bulunmadığı savunmasının ötesinde uygun illiyet bağının kesildiğini kanıtlamak zorundadır. Kusursuz sorumluluk da illiyet bağının kesilebilmesi için zarar görenin ağır kusurunun bulunması veya üçüncü bir kişinin illiyet bağını kesebilecek nitelikte ağır kusurunun olması veya hakkında zararlandırıcı sonucun meydana gelmesinde öngörülmeyen bir halin bulunması gerekmektedir. Somut olayda zarar gören davacının illiyet bağını kesebilecek ölçüde kusurunun olmadığı yine öngörülmeyen bir durumun da bulunmadığı görülmektedir. Ne var ki gerek ceza dosyasında gerekse tapu iptaline ilişkin dava dosyasında zararlandırıcı sonucun ortaya çıkmasında bir üçüncü kişinin hukuka aykırı eyleminin bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu kişinin suç teşkil eden ve ağır kusuru oluşturan eylemi açıktır. Şu haliyle sorumluluğu gerektiren illiyet bağının kesildiği kabul edilmelidir. Yapılan bu açıklama itibarıyla olayda zarar, hukuka aykırı eylem bulunmakta ise de kusursuz sorumlu olan davalının sorumluluğunu gerektirecek uygun illiyet bağının bulunmadığı görülecektir. Aksi bir sonuç kusursuz sorumluluğun ötesinde bizi sebep sorumluluğuna götürür ki davanın dayanağını teşkil eden MK.nun 1007. maddesi sebep sorumluluğunu öngörmemiştir."; Şenol, 370; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, *Eşya Hukuku*, 651; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 209.*

²⁹² Anayasa m.40/3; Anayasa m.129/5; TMK m.1007; Devlet Memurları Kanunu m.13/1.

²⁹³ Tanrıver ve Ergüne, 165; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 175 vd.; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 211-212.

²⁹⁴ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 282; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 136; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 131.

²⁹⁵ Tanrıver ve Ergüne, 165-175.

²⁹⁶ Y5.HD, 27.02.2014, E.2013/21132, K.2014/5211; Y20.HD, E.2015/5606, K.2017/3357, Y20.HD, 23.11.2017, E.2016/2367, K.2017/9875; TBK m.72'deki zamanaşımı sürelerinin uygulanacağı yönündeki karar için bkz. YHGK, 16.10.2002, E.2002/4-640, K.2002/830.

²⁹⁷ Y20.HD, 23.11.2017, E.2017/9875, K.2017/9875; Y20.HD, E.2017/7146, K.2020/95; Devletin sorumluluğunda on yıllık sürenin üçüncü kişinin aynı haklı kazandığı tarihten başlayacağı yönündeki görüş için bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 147; Görüşler için bkz. Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, 167 vd.

²⁹⁸ Tanrıver ve Ergüne, 172.

SONUÇ

Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerin resmi şekilde, resmi memur huzurunda yapılması gerekmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin devri Devlet tarafından tutulan sicile tescille olmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tutulan tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğan zarardan Devlet kusursuz ve asli sorumludur.

Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11. maddesiyle, Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinin 1. fıkrasının 3 numaralı bendi değiştirilmiştir. Noterlere “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,*” yetkisi verilmiştir. Aynı kanunun 12. maddesiyle Noterlik Kanunu'na 61/A maddesi eklenerek, tapu müdürlüklerinin yanı sıra noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmiştir. Noterler, taşınmaz satış sözleşmesi yapmaya 01.07.2023 tarihi itibarıyla başlamışlardır. Türkiye Noterler Birliği ve diğer ilgili kuruluşlar tarafından halen entegrasyon sağlanmaya ve sistemsel olarak altyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

Şu an için taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin olarak sadece borçlandırıcı işlem niteliğindeki taşınmaz satış sözleşmesi noterler tarafından yapılabilmektedir. Noter tarafından taşınmaz satış sözleşmesi hazırlandıktan sonra tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alınarak sözleşme sisteme kaydedilir. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlükleri tarafından taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır.

Noterlikteki taşınmaz satış sözleşmeleri, noter tarafından bizzat hazırlanması gereken işlemlerdir. Noter, kendisi ilgililerin veya yetkili temsilcilerinin irade beyanlarını alarak işlemi hazırlayıp, tarafların ıslak imzalarını alarak taşınmaz satış sözleşmesi işlemini tamamlamalıdır. Taşınmaz satış sözleşmelerinin noterlerde de düzenlenebilmesi önemli ve yerinde bir düzenlemedir. Noterlerin hukuki güvenliğin sağlanması ve anlaşmazlıkların önlenmesinde büyük faydaları bulunmaktadır. Hukuk eğitimi aldıkları için konuları daha iyi anlayabilecek, hukuki işlemleri daha sağlıklı ve hukuka uygun bir şekilde düzenleyerek, itilafların önlenmesini sağlayabileceklerdir. Uygulamada en çok karşılaşılan taşınmaz devir türü satış sözleşmesidir. Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan diğer sözleşmelerin hazırlanması konusunda henüz noterlere yetki verilmemiştir.

Taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler tarafından da yapılabilmesi tapu müdürlüklerinin iş yükünü azaltacaktır. Noterliklerin sayısı fazla olduğu için ilgililer istedikleri noterlikte satış sözleşmelerini yapabileceklerdir. Bu durum işlemlerin hızını artıracaktır. Tapu sicil müdürlükleri ve noterlikler arasındaki bilgi akışının sağlıklı ve hızlı bir şekilde yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde yanlış veya eksik bilgi paylaşımları işlem güvenliğini zedeleyecektir.

Noterlerin hukuki sorumluluğu Noterlik Kanunu'nun 162. maddesinde düzenlenmiştir. Maddenin 2. fıkrası gereğince noterler, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemelerinden kaynaklanan zararlardan sorumludurlar. Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan zarardan, Devlet sorumludur. Tapu sicilindeki hukuka aykırılık noter tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesinden kaynaklanırsa, devlet zarara ilişkin ödediği tazminatı sözleşmeyi düzenleyen notere rücu edebilir. Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapmaları, onlar için yeni bir gelir kaynağı olmakla beraber taşınmazların taşıdığı yüksek ekonomik değerler nedeniyle ağır sorumluluklar da getirebilir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2021.
- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Akkurt, Sinan Sami, Erdoğan Kemal ve Tokat Hüseyin. *Borçlar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Akil, Cenk. “Noterlerin İlgilileri Aydınlatma Yükümlülüğü”, *Ankara Barosu Dergisi* S. 3, (2022): 219-233.
- Akipek, Jale, Akıntürk Turgut ve Ateş Derya, *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık 2018.
- Albayrak, Hakan. “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* S. 10 (2017): 43-95.
- Antalya O. Gökhan ve Topuz, Murat, *Eşya Hukuku Cilt IV/1*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Antalya O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. V/1,1*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2019.
- Aral, Fahrettin ve Ayrancı, Hasan. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2014.
- Aslan Düzgün, Ülgen. “Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 17, S. 1-2, (2013): 491-512.
- Atabek, Reşat. “Noter; Mali Sorumluluk Sigortası”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi* S. 3, (1974): 45-50.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II Mülkiyet*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2016.
- Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II, Art.457-977 ZGB. Herausgeber: Thomas Geiser, Stephan Wolf. Basel: Helbing Lichtenhahn, 2019.
- Başol, Gülten. *Noterlik Hukuku ve Tebligat Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Batmaz, Mehmet Orhan. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014.
- Baur Fritx, Baur Jürgen F. ve Stürner, Rolf. *Sachenrecht*. München, C.H. Beck Verlag, 18. Baskı, 2009.
- Budak, Ali Cem, Karaaslan, Varol, Apaydın, Eylem ve Aydemir, Fatih. *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2021.
- Çetin, Süleyman ve Ateş Derya. *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Demirboğa, Dursun Ali. “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu”. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* S. 11, (2018): 83-112.
- Doğu, Engin. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence”. *Yargıtay Dergisi*, C. 5, S. 3, (1979): 579-610.

- Emek, Mustafa Latif ve Öztürk, Salih. “Taşınmazların Satış Suretiyle Devrinde Piyasa Fiyatlarının Kullanılmamasının Kamu Gelirleri Üzerine Etkisi: Adıyaman İli Gölbaşı İlçesi Örneği”. *The Journal of Academic Social Science Studies*, C. 39 (2015): 529-539.
- Eren Fikret ve Başpınar Veysel. *Toprak Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 2017.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetin Yayınları, 2014.
- Ergün, Ömer. *Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) Ders Notları*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Ergüne, Mehmet Serkan. *Taşınır Mülkiyeti*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Ersoy Uğur, Gül İbrahim, Köken Enes ve Yılmaz Enes. “Noterlerin Cezai Sorumluluğu”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 1 (2020): 9-40.
- Esener, Turhan ve Güven, Kudret. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
- Gassen, Dominik ve Mödl, Robert. “Der Elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen”, *ZRP*, 3 (2009): 77-80.
- Giger, Hans, Heinz Hausheer, Der Grundstückkauf, Art.216-221 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch BK - Berner Kommentar Band/Nr. VI/2/1/3, 1997, N. 15-16’dan Aktaran Şenol, 360.
- Gürler, Cemalettin. *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları, 2015.
- Gürsoy, Kemal T., Eren, Fikret ve Cansel, Erol. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1982.
- Gottwald, Peter. “Almanya’da Noterlik Alanında Güncel Gelişmeler”, (Çev. Özlem Yazar), Medeni Usul ve İcra- İflas Hukukçuları Toplantısı- VII, Türk, Almanya ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler, (Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2009).
- Haab Robert, Simonius August, Scherrer Werner ve Zobl Dieter. *Das Eigentum, Art.641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich: 1977.*
- Haag, Kurt. *Der Haftpflichtprozess mit Einschluss des materiellen Haftpflichtrechts*. München: C.H. Beck 2015.
- Hall, Eamonn G. Institute of Notarial Studies, “The Common Law and Civil Law Notary in the European Union: A Shared Heritage and an Influential Future?” Sep. 2015, <https://www.notaryinstitute.ie/wp-content/uploads/2022/02/European-Union-and-the-Notary.pdf>, (ET: 20.04.2024),
- Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona ve Arpacı, Abdülkadir. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1991.
- Heinemann, Jörn ve Trautrim Christoph. *Notarrecht*. Bnoto: Nomos Verlag, Baden-Baden, 2022.
- Hogl, Peter. *Beck’sches Notar-Handbuch, Notarhaftung*. München: C.H. Beck, München 2019.

- Hügel, Stefan. *BeckOK GBO*. München: C.H. Beck Verlag, 52. Edition, 2024.
- İnan, Atilla. “Kusursuz Sorumluluk Örneği Olarak Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Sayıştay Dergisi*, S. 36 (2020): 25-35.
- Karayalçın, Yalçın. “Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 22, S. 3, (2004): 357-376.
- Kartal, Bilal. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Kusursuz Sorumluluk”. *Yargıtay Dergisi*, C. 24, S. 3 (1998): 340-355.
- Kıcalıoğlu, Mustafa. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”. *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 2, S. 11 (2007): 131-145.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. “Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 38, S. 1 (1981): 209-222.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2012.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*. İstanbul, 1959.
- Kurt, Leyla Müjde. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 18, S. 2 (2014): 85-118.
- Mehmed Altın, Gülден. “Türk Medeni Hukuku ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Meier, Isaac. “İsviçre Noterlik Hukuku: Birleştirilmiş Özel Hukuk, Usul Hukuku ve Avukatlık Hukuku İçinde Kantonal Çeşitlilikten Bir Kalıntı” (Çev. Nilüfer Boran-Güney-su), (Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VIII, Abant 9-10 Ekim 2009): 471-488.
- Melaschuk. I. Alles, was recht ist. Deutscher Drucker Stuttgart, 41(1), s. 26’ dan aktaran Uzun, Küçükgüngör, Erdoğan ve Yıldız, 25.
- Memiş, Yusuf. “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”. *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 10, S. 106, (2015): 92-127.
- Meriç, Nihat. “1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi ile İlgili Düşünceler”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 83, (1994): 39-42.
- Nart, Serdar. “Noterlerin Hukukî Sorumluluğu”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, Özel S. (2009): 425-452.
- Nomer, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021.
- Nomer, Haluk N. ve Engin, Baki İlkay. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri Cilt I: Satış Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Nomer, Haluk N. ve Ergüne, Mehmet Serkan. *Eşya Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022.
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022.
- Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer ve Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2022.

- Oktay Özdemir, Saibe. *Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları*. Prof. Dr. Yavuz Alangoya İçin Armağan, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2007, 693-714.
- Öcal Akipek, Şebnem, Şen Doğramacı, Hayriye ve Çağlayan, Aygün Gözde. “Noterle Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme”. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 9, S. 2 (2023): 203-241.
- Öz, Turgut. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Özbek, Mustafa Serdar ve Yardım, Mehmet Ertan. “Elektronik Noterlik İşlemleri”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 1 (2016): 3-118.
- Özbek, Mustafa Serdar. “Elektronik Ortamda Düzenlenen Noter Senetleri”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağanı)*, C. 22, S. 3 (2016): 2213-2281.
- Özbek, Mustafa Serdar. *Noter Senetlerinde Sahtelik*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013. (Noter Senetlerinde Sahtelik).
- Özbilen, Barış. *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*. İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2016.
- Özkaya, Eraslan. *Eşya Hukuku Mülkiyet Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2022.
- Özmen, Etem Saba. “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”. *Ankara Barosu Dergisi* C. 80, S. 4 (2022): 501-540.
- Pekmez, Cüneyt. *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*. İstanbul: On İki Levha, 2013.
- Prütting, Hanns. *Sachenrecht*. München: Verlag C.H. Beck Verlag, 37. Baskı, 2020.
- Serozan Rona, Baysal Başak ve Şanlı Kerem Cem. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2019.
- Schneider, Wolfgang. “Verwalter und Grundbuch”, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht- ZWE*, (2014): 349-353.
- Sirmen, A. Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Spickhoff, Andreas. “Die Haftung des Notars Zwischen Öffentlicher Amtshaftung und Privater Berufshaftung Eintarg aus Deutschland”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 16, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı, (2015): 381-397.
- Sungurbey, İsmet. *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi*. İstanbul: Sermet Matbaası, 1963.
- Şahbaz, İbrahim. “Noterlerin Cezai Sorumlulukları”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 1 (2014): 5-56.
- Şenol, A. Nilay. “Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılmayacağı Üzerine Bir Değerlendirme”. *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 2 (2020): 357-376.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri I*. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 1990.
- Tanrıver, Süha ve Ergüne, Mehmet Serkan. “Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişin Hukuki Esaslar”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 72, S. 1 (2023): 143-182.

- Tanrıver, Süha ve Kulaksız, Cengiz. *Türkiye Noterler Hukuku Bibliyografisi*. Ankara, 1999.
- Tanrıver, Süha. “Noterler Tarafından Elektronik Ortamda Yapılabilecek Olan İşlemler ve Bu İşlemlerin Gerçekleştirilmesi Usulü”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 65, S. 4 (2016): 3677-3686. (Noterler Tarafından Elektronik Ortamda).
- Tanrıver, Süha. *Avrupa Birliği Ülkelerinde Noterlik ve Noterlik Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağı'nın Getirdikleri, Noterlik Hukuku'na İlişkin İncelemeler (1993-2011)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011: 41-63. (Avrupa Birliği Ülkelerinde).
- Tanrıver, Süha. *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2023.
- Tanrıver, Süha. *Bir Hukuki Güvenlik Kurumu Olarak Noterlik ve Noterlerin Denetimi Üzerine Bazı Düşünceler, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan*, C. III, İzmir 2013: 459-468.
- Tanrıver, Süha. *Noterlerin İşlevleri Alanında Yeni Gelişmeler, Noterlik Hukuku'na İlişkin İncelemeler (1993-2011)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011: 65-79. (Noterlik İşlevleri Alanında).
- Tanrıver, Süha. *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011. (Noterlik Hukukuna).
- Tekben, Tuğçe. “Noterin Hukuki Statüsü ve Noterlik Kanunu'nun 162. Maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme”, *İzmir Barosu Dergisi*. S. 3 (2021): 69-150.
- Tercier Pierre, Pichonnaz Pascal ve Develioğlu Murat, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2020.
- Topçuoğlu, Metin. “Noter ile İş Sahibi (İlgili) Arasındaki İlişkinin Niteliği”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 20, S. 4, (2000): 191-213.
- Toygaz, Kemal. “Serbest Meslek mi Kamu Hizmeti mi”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 3 (1974): 9-12.
- Türkiye Noterler Birliği, Güvenli Ödeme Sistemi ve Elektronik Ortamda Tespit, Medya Yansıma Raporu, 08.11.2020. Erişim Tarihi: Ağustos 01, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/BasindaTNB/G%C3%BCvenli%20%C3%96deme%20Sistemi%20ve%20Elektronik%20Ortamda%20Tespit-%20Medya%20Raporu.pdf>.
- Türkiye Noterler Birliği, Güvenli Ödeme Sistemi, Erişim Tarihi: Ağustos 01, 2023, <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/GuvenliOdemeHiz.aspx>.
- Ulukapı, Ömer ve Atalı, Murat. *Noterlik Hukuku*. Konya: Mimoza, 2013.
- Ulukapı, Ömer. “Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21 (2013): 209-241.
- Uzun Metin, Küçükgüngör Erkan, Erdoğan Mehmet Şirin ve Yıldız Mete. “Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 1 (2021): 9-34.
- Ünal Mehmet, “1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi (Noterin Hukuki Sorumluluğu)”. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, S. 101 (1999): 48-52.
- Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah. *Taşınır ve Taşınmaz Mülkiyeti Konu Alan Bağışlama Sözleşmesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.

- Westermann Harm Peter, Gursky Karl-Heinz ve Eickmann Dieter. *Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller Verlag, 8. Baskı, 2011.
- Wieland, Christoph. *Kanunu Medenide Aynı Haklar, C. II, Gayrimenkul Mülkiyeti*. İstanbul: Adalet Bakanlığı 1935.
- Yakuppur, Sendi. “Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Yapılabilmesine Olanak Tanıyan Yeni Düzenleme ve Mevcut Duruma Etkisi”. *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 10, S. 2 Aralık (2022): 649-665.
- Yavuz Cevdet, Acar Faruk ve Özen Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümleri*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021.
- Zellweger-Gutknecht Corinne, *Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art.22, 7. Auflage*, Basel 2019.